التزام المؤجر بضمان التعرض

في قانون المعاملات المدنية

لدولة الإمارات العربية المتحدة

أ. د. محمد جبر الألفي

نائب عميد كلية الشريعة

جامعة اليرموك - إربد - الأردن

مقدمة

١ - التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق يعتبر امتداداً لالتزامه الأساسي بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر وفقاً لما تم الاتفاق عليه[١] ويعبر الفقه الإسلامي عن هذا المعنى بالقول إن الإجارة «تنعقد فيما بين المتعاقدين للحال، وتنعقد ساعة فساعة في حق الحكم -وهو الملك- على حسب حدوث المنفعة»[٢].

وقد فصل قانون المعاملات المدنية أحكام ضمان التعرض والاستحقاق أثناء حديثه عن اللتزامات البائع في المواد (٥٣٤ -٥٤٢) ، ثم عاد لبيان ما يخص منها عقد الإيجار في المادتين (٧٧٠ ، ٧٧١) وأضاف القانون رقم(٢) لسنة ١٩٩٤ تطبيقاً آخر في المادة السابعة منه، وعلى ذلك: يمكن اعتبار الأحكام الواردة في البيع هي الأصل الذي يكمل أو يفسر ما ورد في الإجارة، بالقدر الذي يتفق مع طبيعتها[٣].

ومن استعراض النصوص الخاصة بضمان التعرض، يتضح أن المشرع ميز بين حالتين: تتعلق أولاهما بضمان المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً، ويلحق به في الحكم التعرض الصادر من أحد أتباعه. وتتعلق الأخرى بضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير، والأصل أنه لا يضمن تعرض الغير إلا إذا كان تعرضاً قانونياً.

وسوف نبحث هاتين الحالتين كلا منهما في مطلب خاص.

---

(١) السنهوري ، الوسيط ، ط١٩٦٣(٦/ ٢٩٧). مالوري وإيني، العقود الخاصة ، باريس ١٩٩٢، ص٣٦٨.

(٢) الفتاوى الهندية: ٤/ ٤١١.

(٣) السنهوري، المرجع السابق، ص١٨\ ٢٩٧هـ١ واعتبار الإجارة نوعاً من البيع هو منحي الفقهاء المسلمين. انظر على سبيل المثال: الكاساني، بدائع الصنائع(٤/١٩٦) «.. وهذا يوجب الخيار في بيع العين، كذا في الإجارة، فلا فرق بينهما من حيث المعنى» وانظر: مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري: ٤/ ٥٠٦.

المطلب الأول

ضمان المؤجر تعرضه الشخصي[1]

٢ - تنص المادة(٧٧٠/ ١) من قانون المعاملات المدنية على أنه: «لا يجوز للمؤجر أن يتعرض لمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار، ولا أن يحدث في الشيء المؤجر تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها، وإلا كان ضامناً».

وتفصيل القول في ذلك يتطلب أن نبحث:

أولاً : أنواع التعرض الشخصي وشروطه.

ثانياً : بعض صور التعرض الشخصي.

ثالثاً : الجزاء المترتب على التعرض الشخصي.

أولاً - أنواع التعرض الشخصي وشروطه

٣ - ضمان التعرض الشخصي:

هو التزام المؤجر بأن يمتنع عن كل عمل أو تصرف يمنع المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر أو يخل بالمنفعة المعقود عليها. والتعرض الشخصي نوعان: ١ - تعرض مادي. ٢ - تعرض مبني على سبب قانوني.

٤ -١ - التعرض المادي:

هو ما يمكن أن يقوم به المؤجر من أعمال مادية محضة تحول بين المستأجر وانتفاعه بالشيء المؤجر أو تخل بهذا الانتفاع مثال ذلك: أن يحدث بالعين أو

---

(١) يمكن الرجوع في هذا الموضوع إلى البحث الذي كتبه الدكتور محمد الزعبي بعنوان: التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات: مجلد ٥ عدد٢ سنة١٩٩٠، ص١٥٩ وما بعدها.

ملحقاتها تغييراً يزعج المستأجر في استيفاء المنفعة، أو أن يقتحم الشيء المؤجر دون إذن المستأجر ، أو أن يترك مواشيه تدخل الأرض المؤجرة وترعى عشبها، أو أن يمنع المستأجر من الدخول من الباب الرئيسي، أو أن يأمره بالصعود على درج الخدم والطواريء ، أو يمنع ضيوفه من استعمال المصعد. . . ونحو ذلك[1] .

٥ -٢- التعرض المبني على سبب قانوني:

وهو ما يمكن أن يقوم به المؤجر من ادعاء حق في العين المؤجرة في مواجهة المستأجر، يعوقه عن استيفاء المنفعة المقصودة، مثال ذلك: أن تكون العين المؤجرة غير مملوكة للمؤجر، بأن يكون نائباً أو وكيلاً أو صاحب حق انتفاع، ثم يكتسب ملكيتها بالشراء أو الميراث أو الوصية أو الشفعة أو نحو ذلك، وبمقتضى هذا الملك -الحادث بعد الإيجار- يطالب باسترداد العين من المستأجر، فهذه المطالبة تعتبر تعرضاً قانونياً[2] .

٦ - شروط التعرض الشخصي:

يشترط لاعتبار المؤجر مخلاً بالتزامه ضمان التعرض الشخصي، وبالتالي تطبيق المادة (٧٧١) معاملات مدنية، توافر شروط أربعة:

١ - أن يقع التعرض فعلاً.
٢ - أن يكون التعرض أثناء مدة الإيجار.
٣ - أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بالانتفاع.
٤ - الا يستند المؤجر إلى حق ثابت له.

---

(١) السنهوري، الوسيط : ٦/ ٣٠٠ وما ذكره من مراجع وأحكام. مالوري إيني، العقود الخاصة، ص٣٦٩ . وانظر نقض مدني فرنسي (Civ.3,4.3.1987,B111,no37) ونقض مدني مصري في ١٤/ ٥/ ١٩٨٩ (طعن رقم٢٩٥ لسنة ٥٣ق)

(٢) السنهوري: المرجع السابق ص ٣٠٢ -٣٠٣، سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة -عقد الإيجار- القاهرة ١٩٥٤، ص٣٥٨ نقض مدني مصري: ٢٥/ ١١/ ١٩٨٢ (طعن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ق).

٧ - ١ - أن يقع التعرض فعلاً:

يشترط لتحقق التعرض الشخصي من جانب المؤجر أن يقع التعرض للمستأجر فعلاً، فلا يكفي مجرد التهديد بإيقاع التعرض، ولا يكفي كذلك خشية المستأجر من قيام المؤجر بالتعرض، ومع ذلك فإن التعرض إذا كان على وشك الوقوع، كما إذا عمد المؤجر إلى دخول العين المؤجرة عنوة وبلا مسوغ، أو إذا عمد إلى هدم جزء من العين المؤجرة ، يكون قد تعرض فعلاً[١].

ووقع التعرض بالفعل، إذا كان مادياً، يتمثل في قيام المؤجر بأعمال مادية تزعج المستأجر في استيفاء المنفعة المقصودة، سواء كان ذلك بفعل إيجابي كمنع المستأجر من دخول الشيء المؤجر أو من استعمال المصعد، أو كان باتخاذ موقف سلبي كمجرد امتناعه عن تقديم منفعة متفق عليها(عدم تعيين حارس، عدم تشجير الحديقة).[٢]

ووقوع التعرض بالفعل، إذا كان قانونياً، يتمثل في قيام المؤجر بمطالبة المستأجر أن ينفذ ما يدعيه، فإذا تملك المؤجر العين المؤجرة بسبب حدث بعد الإجارة، وهدد المستأجر باسترداد الشيء المؤجر، لا يكون قد تعرض فعلاً، بل لابد لوقوع التعرض الفعلي من إقامة دعوى الاسترداد ومطالبة المستأجر باسترداد العين المؤجرة، والتعرض هنا ليس تعرضاً مادياً، بل هو تعرض مبني على سبيل قانوني[٣].

وتقدير ما إذا كان التعرض قد تحقق فعلاً، يخضع لمحكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية، ولا معقب عليها في ذلك مادام استخلاصها سائغاً»[٤]

---

(١) محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار، القاهرة: ١٩٩٤م، ص٤٦٤.

(٢) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص٣٥٩، ونقض فرنسي (Soc,9.7. 1959,B.IV,no 888)

(٣) السنهوري ، نفس المرجع، ص٤١٠.

(٤) نقض مدني مصري: ٨/ ٤/ ١٩٧٥ (طعن رقم٥٨ لسنة ٣٩ق).

٨ - ٢ - أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار:

لا يتحقق التعرض إلا إذا وقع في وقت يحق للمستأجر فيه أن ينتفع بالعين المؤجرة [١]، ومدة الإيجار لا تقتصر على الوقت المحدد بالعقد، وإنما تمتد لتشمل التجديد الصريح أو الضمني، يستوي في ذلك أن يكون تجديداً اتفاقياً أو قانونياً أو قضائياً. ويدخل في مدة الإيجار التي لا يجوز التعرض خلالها، الامتداد الاستثنائي، ونظرة الميسرة التي يمنحها القاضي ويمهل المستأجر بمقتضاها فترة محددة ليدبر أمره استعداداً لإخلاء العين، وكذلك فترة بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد صدور الحكم بإخلائها وقبل تنفيذه بالطرق القانونية[٢].

وعلى ذلك لا يتحقق التعرض إذا وقع قبل ابتداء سريان الإجارة[٣] أو بعد انتهاء العقد ، لأن المستأجر حينئذ لا يكون له الحق في الانتفاع بالشيء المؤجر[٤].

٩ - ٣ - أن يؤدي التعرض إلى إزعاج المستأجر في استيفاء المنفعة:

لا يتحقق التعرض إلا إذا كان من شأنه الإخلال بانتفاع المستأجر ، كلياً كان أو جزئياً، فإذا هدم المؤجر الدار المؤجرة أو جزءاً منها أو بعض ملحقاتها، كان هذا تعرضاً منه يوجب الضمان، لأنه أخل بانتفاع المستأجر بالدار المؤجرة، ويعتبر أيضاً من قبيل التعرض أن يرهن المؤجر الشيء المؤجر رهن حيازة، لأن (للمرتهن أن يحبس الموهون حيازياً إلى أن يستوفي كامل دينه وما يتصل به من ملحقات أو نفقات، وبعدئذ عليه أن يرد الموهون إلى راهنه»[٥]

---

(١) المادة(١/٧٧٠) معاملات مدنية: «لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر مدة الإيجار».

(٢) السنهوري ، المرجع السابق، ص٣٠٥ وانظر حكماً أصدرته محكمة Nancy الفرنسية في ١٩٥١/٦/٧ (G.P, 1951,11,98) يؤكد هذا المعنى.

(٣) نقض مدني مصري: ١٩٤٥/٣/٢٢(الطعن رقم ٣٧لسنة ١٤ق)

(٤) محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص٤٦٩.

(٥) المادة (١٤٧٧) من قانون المعاملات المدنية.

أما إذا قـام المؤجر بعـمل مادي أو قانونـي لا يحول دون انتفـاع المستـأجر بالشيء المؤجر، فلا يدخل ذلك ضمن أعمال التعرض، وعلى ذلك: فإن رهن المؤجر العين المؤجرة رهناً تأمينياً لا يعتـبر تعرضاً منه يوجب الضمان، لأن حق الدائن المرتهن لا يتعارض مع حق المستـأجر، إذ يثبت «للراهن حق إدارة عقاره الموهون والحـصـول على غلتـه حتى تاريخ نزع مـلكيتـه جبراً عـند عدم وفـاء الدين»[1]

وتقدير ما إذا كان العمل يخل بالمنفعة، متروك لقاضي الموضوع يفصل فيه نهائياً[2].

١٠-٤- ألا يستند المؤجر إلى حق ثابت له:

لا يستـحق التـعرض إذا قام المؤجـر -بناء على سبب مـشروع- بأعـمال تخل بانتفاع المسـتأجر بالعين المؤجرة، والسبب المشروع يمكن أن يتـقرر بمقتضى اتفاق أو قانون أو قضاء[3].

فإذا كان الاتفـاق يسمح للمؤجر بالبناء في الحديقـة أو بسد بعض المنافذ، أو يمنح المستـأجر حق استـعمال موقف السيارات على سبـيل التسامح ولفـترة محددة، فإن ما يقوم به المؤجر، استعمالاً لحقه الاتفاقي، لا يعد تعرضاً يوجب الضمان.

---

(١) المادة(١٤١٣/ ١) معاملات مدنية، المذكرة الإيضاحية ص٩٩٦ -٩٩٧.

(٢) نقض مدني مـصري: ١٥/ ١١/ ١٩٨٢ (الطعن رقم٧٧٨ لسنة ٤٨ق) ومما جـاء فيه: قـيام المؤجر باسـتـغلال ممر مملوك له، يتخلل الأماكن المؤجرة، يعـتبر تعطيلاً لانتفاع المسـتأجرين بالأمـاكن الواقـعة على هـذا الممر، وبنفس المـعنى: محكـمة اسـتـئناف باريس في ٦/ ٢/ ١٩٩٢: (J.C.P,92.IV.1752)

(٣) السنهوري: الوسيط: ٦/ ٣٠٧ -٣٠٨ عبدالفـتاح عبدالباقي، القاهرة ، ١٩٥٢ ص٢١٦، عبدالنـاصر العطار، شرح أحكام الإيجار في التـقنين المدني، القاهرة ١٩٩٠، ص٥١٢ - ٥١٣، ومن أحكام النـقض المصـرية في هذا المعنى: نقـض مـدني ٢٣/ ٣/ ١٩٩٤ (الطعن رقم٨٢ لسنة١٣ق) ونقض مـدني ١٢/ ٤/ ١٩٤٥ (الطـعن رقم ٣٨ للسنـة ١٤ق) ونقض مـدني ٢٥/ ١١/ ١٩٨٢ (الطعن رقم ٧٧٨ للسنة ٤٨ق) . ونقض مـدني: ٢٦/ ٢/ ١٩٨٨ (الطعن رقم ٢٦٩ للسنة ٥١ق)

وإذا كان القانون يجيز للمؤجر أن يقوم بالأعمال الضرورية لصيانة الشيء المؤجر، رغم اعتراض المستأجر(م.٧٨) أو يجيز له أن يمنع المستأجر من وضع آلات أو أجهزة قد تضر العين المؤجرة أو تنقص من قيمتها(م٧٦٩/ ١)، فلا يعد استعمال هذا الحق الذي قرره له القانون تعرضاً يوجب الضمان.

وإذا صدر حكم قضائي بتعيين المؤجر حارساً على الشيء المؤجر في نزاع بينه وبين المستأجر ، فإن وضع يده على العين المؤجرة ، بموجب هذا الحق المستمد من القضاء، لا يعتبر تعرضاً يوجب عليه الضمان.

ثانياً - بعض صور التعرض الشخصي

١١ - للتعرض الشخصي الذي يوجب ضمان المؤجر صور عديدة أفرزها العمل، وتناولها الفقهاء المسلمون[١]، والشراح[٢] والقضاء[٣] بالدرس والتحليل، وقد خص قانون المعاملات المدنية بالذكر من هذه الصور:

١ - إزعاج المستأجر في استيفاء المنفعة.

٢ - وإحداث تغيير في الشيء المؤجر.

٣ - والتعرض للمستأجر الصادر من اتباع المؤجر[٤].

فنستعرضها تباعاً على هذا الترتيب.

---

(١) الفتاوى الهندية (٤/ ٤٧١) الدسوقي، حاشية (٤/ ٣١) قليوبي وعميرة ، على المحلى على المنهاج (٣/ ٢٧-٢٨) ابن قدامة، المغني (٥/ ٣٧١) وانظر المادة (٥٨٣) من مجلة الأحكام العدلية وشروحها والمادتان (٦٣٢ , ٦٣٣) من مرشد الحيران وهما أكثر وضوحاً.

(٢) السنهوري: المرجع السابق ص٣٠٨ -٣٢٨ مالوري وإيني، المرجع السابق، ص ٣٦٨-٣٦٩

(٣) على سبيل المثال: نقض مدني مصري: ٢/ ١٢/ ١٩٧٥ (مج س٢٦ ص١٥٣٧) وكذلك في ١٨/ ٩/ ١٩٩١ (طعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ق). نقض مدني فرنسي (.CIV 3,21,12.1987.B.111,no212) .

(٤) المادة(٧٧٠/ ٢٠١) من قانون المعاملات المدنية.

١٢-١- إزعاج المستأجر في استيفاء المنفعة:

طبقاً للفقرة الأولى من المادة (٧٧٠): «لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار»، وقد سبق أن ذكرنا بعض امثلة للتعرض المادي، والتعرض المبني على سبب قانوني[١]. وقد اعتبر الفقه والقضاء من أعمال التعرض كل أشكال الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة بموجب الإجارة، وذلك مثل قطع الماء أو الكهرباء أو التكييف أو التدفئة، ومثل تعطيل المصعد أو عدم إنارة الدرج أو إيقاف الة رفع الماء، ومثل منع المستأجر من استعمال المدخل العام أو منع زواره من الدخول أو الاحتفاظ بما يرده من مراسلات[٢].

ولا تقتصر أعمال التعرض على العين ذاتها، بل تمتد لتشمل ملحقات العين، ولذلك لا يجوز للمؤجر منع المستأجر من استعمال حظيرة السيارات أو حظائر المواشي والدواجن أو أماكن حفظ المحصولات، ولا يجوز له أن يمنع خدم المستأجر من الغسيل في الغرفات المخصصة لذلك بسطح الدار، كذلك لا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من استعمال حديقة الدار على الوجه الذي تم الاتفاق عليه، ولا أن يمنع أفراد أسرته من استعمال المسبح المخصص للسكان، وإذا كان للعين المؤجرة حق ارتفاق فلا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر منه أو أن يحد من هذا الحق[٣].

ويدخل في أعمال التعرض التي تخل بالانتفاع ما يقوم به المؤجر في شقة أخرى أو بناء مجاور، ويزعج المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة، فلا يجوز للمؤجر أن يؤجر عيناً في نفس الدار لمن يباشر فيها نشاطاً مقلقاً للراحة أو مضراً بالصحة أو مخالفاً للآداب، كما لا يجوز له أن يفتح مطلا في دار

(١) فيما سبق: فقرة(٤)، (٥).

(٢) السنهوري ، الوسيط :٦/ ٣١٤ -٣١٥، عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار ص٢١٩، استئناف مصري مختلط ٢/ ٥/ ١٩٤٥ (م٥٧ ص١٥٢) ٦/ ٤/ ١٩٤٧ (م٦٠ ص١٢)، ٢٦/ ٤/ ١٩٤٧(م٦٠ص١٢)

(٣) السنهوري ، المرجع السابق، ص٣١٥ - ٣١٦، سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، ص٢٩٢.

مجاورة يطلع منه على المستأجر أو من يقيم معه، ولا أن يقيم في بنائه القريب ما يمنع الضوء أو الهواء عن العين المستأجرة. وقد قضى بأن المؤجر لا يعتبر متعرضاً للمستأجر بإغلاق ملعب مجاور للعين المؤجرة، كان يزود مستأجر المخزن ببعض عملائه[1] وعلى العكس من ذلك: اعتبر القضاء أن المياه التي انسابت من شقة في الطابق الأعلى - أجرها المؤجر لمستأجر آخر- وتسببت في أضرار للمستأجر ، تدخل في أعمال التعرض الشخصي التي تزعج المستأجر في استيفاء المنفعة[2].

١٣ - ويتوقف الفقه والقضاء أمام مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته لمعرفة مدى ما يمكن اعتباره من ذلك تعرضاً للمستأجر يلزم المؤجر بالضمان. ويكاد ينعقد الاتفاق على ضمان المؤجر تعرضه الشخصي في حالات ثلاث:

أ - إذا كان الشيء المؤجر، محلاً تجارياً : فلا يجوز للمؤجر منافسة المستأجر ، لا بنفسه ولا عن طريق التأجير لمنافس آخر، ذلك أن إيجار المحل التجاري -مثل بيعه- يتضمن عنصر «العملاء» فتكون منافسة المؤجر تعرضاً يلزمه بالضمان.[3]

ب - إذا تعهد المؤجر بالامتناع عن منافسة المستأجر[4]، فلا يجوز له أن يباشر نفس المهنة، ولا أن يؤجر عيناً مجاورة لمن يباشرها، وإلا كان فعله تعرضاً يستوجب الضمان، وسواء كان شرط عدم المنافسة صريحاً أو ضمنياً، فلا يجوز التوسع في تفسيره، لأنه استثناء على مبدأ حرية التجارة، و«الاستثناء

---

(١) السنهوري : نفس المرجع ، ص٣٢٢ - ٣٣٣، نقض مدني فرنسي: ١٩٢٩/١٢/٤ (G.P.,1930,1.104) إلا إذا فهم من الظروف أن هناك تعاوناً بينهما، فيكون إغلاق الملعب تعرضاً يضمنه المؤجر..

(٢) نقض مدني فرنسي (Civ. 3,4.3.1987,B111,no.37-G.P.,87.1.117)

(٣) السنهوري: الوسيط: ٦/ ٣١٩هـ٢ عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع السابق، ص٢٢٧هـ٢ مالوري وإيني، العقود الخاصة، ص٣٦٩ محكمة استئناف مونبلييه: ١٨٤٤/٧/٢٦ (S. 44;11;477) ومحكمة استئناف ديجون: ٥/ ٥/ ١٨٧٥ (S.75.11.142)

(٤) يجيز قانون المعاملات المدنية أن يكون المحل عملاً أو امتناعاً عن عمل (م ٢٠٠/ ٢)

لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره»[1].

ج - إذا قصد المؤجر بعمله الإضرار بالمستأجر: ذلك أن ممارسة المؤجر مهنة مشابهة، أو إيجار عين أخرى لنفس الغرض، بقصد الإضرار بالمستأجر، يعتبر تعسفاً في استعمال الحق، وفق ما قرره قانون المعاملات المدنية بالمادة(١٠٦)، وحيئنذ يكون قد تعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة[2].

١٤- وفيما عدا هذه الحالات الثلاث، فالأصل أن ضمان التعرض لا يتضمن حق المستأجر في عدم مزاحمته بمباشرة المؤجر أو المستأجرين الآخرين مهنة مشابهة لمهنته، فهناك فرق بين التزام المؤجر بعدم إزعاج المستأجر في استيفاء المنفعة وبين تقييد حريته في ممارسة النشاط الذي قرره القانون، وإذا ادعى المستأجر أن المؤجر قد تعرض لانتفاعه عن طريق المنافسة، فإن ادعاءه يخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، يفصل فيه على ضوء الظروف والملابسات، وتفسير الاتفاق وما اتجهت إليه إرادة المتعاقدين[3].

١٥ - ٢ - إحداث تغيير في الشيء المؤجر:

تنص الفقرة الأولى من المادة (٧٧٠) معاملات مدنية على أنه: «لا يجوز للمؤجر.. أن يحدث في الشيء المؤجر تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها، وإلا كان ضامناً»[4].

---

(١) المادة (٣٠) معاملات مدنية. وانظر: السنهوري نفس المرجع، ص٣١٩ -٣٢٠ عبدالفتاح عبدالباقي. نفس المرجع ص٢٣٢. وانظر مقالاً عن حق المؤجر في تأجير عين أخرى لممارسة مهنة مشابهة (B.Boccara,J.C.P.,1971.1.2394) ومقالاً آخر لبولانجيه (D.1974,chr.171) عن المنافسة في الإيجارات التجارية، وحكم محكمة باريس في ١٩٩٢/٢/٦ (J.C.P.,92.IV,1752)

(٢) السنهوري : الوسيط ٦/ ٣١٩ والمراجع التي أشار إليها في هامش (٣)

(٣) السنهوري :المرجع السابق، ص٢١٦-٢١٩ وما أشار إليه من مراجع وأحكام .
وانظر: نقض مدني فرنسي (25.2.1975,B.111.no74) ،
وكذلك نقض تجاري فرنسي (Com,2.7.1991,cont.,cons.,91,no231)

(٤) هذا النص مجرد تقنيين للفقه الحنفي. انظر: المادة (٦٣٢) من مرشد الحيران.

وقد خص المشرع بالذكر هذه الصورة لما لها من أهمية عملية، وليضع حداً للخلاف الذي جرى بين الشراح، ولعدم الاستقرار في أحكام القضاء.

ولا ينبغي أن يفهم من هذا النص أن المشرع يغل يد المالك عن أن يجري ما يناسبه من التغييرات فيما يملك، فحق الملكية «هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً، عيناً، ومنفعة واستغلالاً»[1] وله الحق في أن يغير ما يملك بالتعديل أو الزيادة أو النقصان، مادام قد اتخذ من وسائل الحيطة ما يكفل حق المستأجر في الانتفاع المقصود من الشيء المؤجر.

والرأي السائد: أنه يجوز للمؤجر إحداث تغيير بالعين المؤجرة، إذا كان بسيطاً لا يترتب عليه منع المؤجر من الانتفاع ، ولا يخل بالمنفعة المعقود عليها، مادام الضرر الناجم عن ذلك يمكن تحمله ويجري العرف على التسامح فيه، ولا يوجد في العقد نص صريح يمنع المؤجر من إجرائه[2].

وتطبيقاً للمادة(٧٧٠/ ١) لا يجوز للمؤجر أن يهدم جزءاً من العين المؤجرة، أو أن يغير من ترتيب الوحدات المكونة لها، أو أن يعدل وضع الأبواب أو النوافذ، أو أن يجري تغييراً في نظام المطبخ أو في دورة المياه، وإذا كان الشيء المؤجر فضاء، فلا يجوز للمؤجر أن يقيم عليه أبنية دائمة أو مؤقتة، لأن ذلك يخل بانتفاع المستأجر. . وهكذا[3].

ويمتد حظر إجراء التغيير ليشمل ملحقات العين المؤجرة، فلا يجوز للمؤجر أن يغير من طبيعة أو استعمال هذه الملحقات بما يكون من شأنه

---

(١) المادة (١١٣٣) معاملات مدنية . المذكرة الإيضاحية، ص٨٢٢

(٢) السنهوري: الوسيط ٦/ ٣١٣ -٣١٤ وما أشار إليه من مراجع وأحكام قضائية . وانظر قراراً لمحكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية رقم ٥٣/١٨٦ (مجلة نقابة المحامين ١٩٥٤ ص١٩٧) لم يعتبر التغيير تعرضاً من المؤجر، إذا كان الإخلال بالمنفعة تافهاً، وجرى العرف بالتجاوز عنه.

(٣) وقد قضى بأن التغيير الذي أحدثه المؤجر بالطابق الثالث - وهو جزء من العين المؤجرة- يعد تغييراً جوهرياً في طبيعته وكيانه الأصلي، وأنه بهذه المثابة يعتبر تعرضاً مادياً من جانب المؤجر، نقض مدني مصري ٢/ ١٢/ ١٩٧٥ (مجموعة أحكام النقض ص٢٦ - ص١٥٣٧)

الإخلال بالمنفعة المعقود عليها، ولهذا يعتبر المؤجر متعرضاً ويلزمه الضمان إذا حول حديقة الدار إلى مبنى سكني أو جعلها نادياً أو استعملها كمخزن أو أنشأ فيها حظائر للدواجن أو المواشي أو السيارات، ويكون كذلك متعرضاً ويلزمه الضمان إذا حول غرف الخدم إلى مساكن يستعملها أو يؤجرها للغير، وإذا حور في شكل الملحق أو (الجراج) بجعله دكاناً، وإذا جفف المسبح المعد للسكان، وإذا شغل الممر الذي تقع عليه الحوانيت المؤجرة . . وهكذا[1].

١٦ - الاستثناء الذي أورده القانون الجديد:

استحدث قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين رقم (٢) لسنة١٩٤٤ حكماً يتعلق بتطبيق المادة (٧٧٠) من قانون المعاملات المدنية[2]. حين نص في المادة السابعة منه على أنه: «يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبنى المؤجر، بالإضافة أو التعلية، فإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد».

وقد كان الفقه والقضاء في مصر يجيزان للمؤجر -إذا كان المنزل مكوناً من عدة طبقات- أن يبني طبقة أو طبقات فوق المنزل. «وكل ما لمستأجري هذه الطبقات هو أن يطالبوا بتعويض، إذا قلل البناء من انتفاعهم»[3] وقد جرت معظم القوانين الخاصة على منح هذا الحق للمالك، لمواجهة أزمة الإسكان، ولا تعتبر المؤجر في هذه الأحوال متعرضاً، ولا تلزمه بالضمان[4].

---

(١) السنهوري: المرجع السابق ص٣١٢ مع هامشي (٣)، (٤) نقض مدني مصري ١٥/١٢/١٩٨٢ (الطعن رقم ٧٧٨ للسنة ٤٨ق) محكمة باريس : ٦/٢/١٩٩٢ (J.C.P, 92.IV.1752)

(٢) تنص المادة(٢٢) من القانون رقم٢ لسنة ١٩٩٤ على أن :« يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون». وتنص المادة (٢٣) منه على أن «ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ صدوره» أي ١٢/٤/١٩٩٤.

(٣) السنهوري: الوسيط: ٦/٣١٢ محكمة السيدة زينب ٣/١٢/١٩٢٣ (المحاماة ٤ رقم ٥٠٦ ص٦٧٥)

(٤) انظر على سبيل المثال المادة (١/٣٢) من القانون رقم٤٩ لسنة ١٩٧٧ -في مصر- «يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك، ولا يخل هذا بحق المستأجر في إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل».

ونلاحظ على صياغة المادة السابعة المذكورة أنها تجنبت القيود والشروط التي ورد بها القانون المصري والقانون الأردني ، فقالت: «يجوز للمؤجر» ولم تقل «يجوز للمالك» ولهذا لا يثور بشأنها الخلاف حول صاحب الحق في زيادة عدد الوحدات، أهو المالك وحده، أم المؤجر كذلك[1].

وإباحة المادة السابعة «زيادة عدد الوحدات» دون تقييد بكونها «الوحدات السكنية» يعتبر إطلاقاً لحق المؤجر في بناء وحدات غير سكنية، كعيادات ومكاتب ودكاكين ونحو ذلك، ويدخل فيه كذلك تغيير الملحقات كالحديقة وغرف الخدم وحظائر السيارات، ولذلك لا يرد هنا ما قضت به محكمة النقض المصرية من ضرورة كون الزيادة لوحدات سكنية[2] ولا ما قضت به محكمة التمييز الأردنية من جواز تخلية الدرج إذا كان مستأجراً بصورة مستقلة مقابل تعويض حدده القانون[3].

أما نص المادة السابعة -آنفة الذكر- على حق المستأجر في طلب فسخ العقد إذا ترتب على التغيير نقص في منفعة العين المؤجرة، فهو مجرد تطبيق للحكم الوارد في المادة (٧٧١) من قانون المعاملات المدنية وسنعرض له عما قريب.

١٧-٣- التعرض الصادر من أتباع المؤجر:

قرنت الفقرة الثانية من المادة(٧٧٠) معاملات مدنية بين المؤجر وأتباعه في ضمان التعرض، حيث جاء بها: «ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال

والمادة (٦) من قانون المالكين والمستأجرين رقم٢٩ لسنة ١٩٨٢ -في الأردن- «أ- يسمح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك» وقد اشترطت الفقرة (ج) من هذه المادة أن يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي إلى الإضرار بالمستأجر أو الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكل جوهري.

(١) انظر: في هذا الخلاف: عبدالناصر العطار، المرجع السابق، ص٨٣٢ مع هـ ٢ محمد الزعبي: التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي ، ص١٩٣.

(٢) نقض مدني مصري ٢٦/ ١/ ١٩٨٣ (طعن ٦٢ لسنة ٤٨ق) عبدالناصر العطار، نفس الموضع.

(٣) تمييز حقوق أردني ١٦٨/ ٨٨ (مجلة نقابة المحامين س١٩٨٩ ص١٤١٣)

التي تصدر منه أو من أتباعه. .»فدل ذلك على أن أتباع المؤجر ليسوا من الغير، وإنما تنسب أعمالهم إليه، وتكون أعمال التعرض الصادرة منهم، والتي من شأنها أن تزعج المستأجر في استيفاء المنفعة المعقود عليها، منسوبة إلى المؤجر نفسه، ويلتزم بضمانها وفقاً لأحكام التعرض الشخصي.[1]

ولا ينحصر مدلول «الأتباع» في هذا المقام فيما حدده القانون بشأن المسئولية عن فعل الغير[2]، ولكن يتسع هذا المدلول ليشمل «كل شخص لا يكون أجنبياً عنه في تنفيذ عقد الإيجار، ويكون التعرض الصادر منه قد ساق إليه صلته بالمؤجر»[3]

وبناء على ذلك يدخل في مفهوم «التابع»:

أ - كل من ينوب عن المؤجر نيابة اتفاقية كالوكيل ، أو قانونية كالولي، أو قضائية كالقيم والحارس القضائي، وكذلك من ينوب عنه المؤجر، كالمدين الراهن الذي أذن للدائن المرتهن بتأجير العين المرهونة. والمالك الذي وضع ما يملكه تحت الحراسة، وأجره الحارس، ويدخل في هذه المجموعة من يحل محل المؤجر في مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة عن الإجارة، كالمقاول والمهندس ونحوهما ممن يقوم بإجراء إصلاحات أو إنشاءات في الشيء المؤجر[4].

ب - كل من يقيم مع المؤجر، صغيراً كان أو كبيراً، من أهله أو غيرهم، وكذلك أصدقاؤه، وأقرباؤه وضيوفه الذين يترددون عليه، ويدخل في هذه المجموعة من كانت للمؤجر عليه سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه، كالخدم والعمال والموظفين وحفظة الأمن، بشرط أن تكون أعمال

---

(١) السنهوري ، الوسيط (٦/ ٣٢٣) سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، ص٣٧٤. محمد الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخص، ص١٦٨ منذر الفضل وصاحب الفتلاوي، العقود المسماة، عمان ١٩٩٣، ص٢٦١.

(٢) المادة (٣١٣/ ١ «ب») معاملات مدنية، المذكرة الإيضاحية ص٣١١-٣١٣.

(٣) السنهوري، المرجع السابق ، ص٣٢٤، والتعريفات المتنوعة التي أوردها في هـ (١).

(٤) السنهوري ، المرجع السابق، ص٣٢٤-٣٢٥. عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع نفسه ص٢٣٧، وفي نفس المعنى: محكمة سوهاج الكلية في ٢٥/ ٥/ ١٩٤١ (المحاماة: ٢١ رقم٣٤٤ ص١٠٣٣).

التعرض الصـادرة منهم قد وقعت أثناء تأدية عـملهم أو بسبب تأدية هذا العمـل[1]. ويلحق بهذه المجموعة الخلـف العام والخاص للمؤجر، وكل من تلقى عنه حـقـاً والتزم نحـوه بمسـاعدته على الوفـاء بالتـزاماته قـبل المستأجر[2].

ج - انقسم شـراح القانون المدني، فـيما يتـعلق بالأعمـال المادية الصادرة عن مسـتأجـر آخر، تلقى حقـه من نفس المؤجر، وكـانت هذه الأعمـال لها عـلاقة بصـفة المسـتأجر ، فـذهب فريق مـنهم إلى أن هذا التعـرض لا يضمنه المؤجـر، وللمستأجر المتـعرض له أن يرجع مباشـرة على محدث الضرر.[3]

وذهب آخرون إلـى أن هذا التعرض المـادي يدخل تحت ضمـان المؤجر، لأن المستـأجر يعـتبر تابعـاً حكماً للمـؤجر في ضمـان التعـرض، فيكون مسـئولاً عـن أعمـاله المادية التي تؤدي إلى الإخلال بمنفـعة المسـتأجـرين الآخرين، كتركـه المياه تنساب إلى مساكنهم، أو إحداثـه جلبة وضوضاء تقلق راحتهم[4].

والذي يظهر من عبـارات المادة(٧٧٠/ ٢) معاملات مـدنية: أن المؤجر لا يضمن تعرض المستأجر الآخر إلا إذا كان قـانونياً، فقد جاء فيها:«. . . يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر. . .».

د - شغل التعرض المادي الصادر عن «البواب» جانباً من الفقه[5] والقضاء في

(١) سليمان مرقس، عقد الإيجار، ص٣٧٤-٣٧٥.

(٢) الأعمـال التحضـيرية للقانون المـدني المصري ٤/ ٥٠٧، نقض مدني مـصري ٩/ ٤/ ١٩٧٠ (مجموعة أحكام النقض ٢١ ص٥٩٣).

(٣) السنهوري، الوسيط ٦/ ٣٩٨هـ٣ حيث عرض لآراء بعض اعضاء هذا الفريق.

(٤) السنهوري ، نفس الموضع،هـ٤. وعلى هذا جرى قضـاء محكمة النقض المصرية ٢٦/ ١/ ١٩٨٠ (الطعن رقم١٠٨ لسنة ٤٥ق) وحكمها في ١٢/ ٣/ ١٩٨٧ (طعن رقم ١٣٨٧ لسنة ٥٠ ق) وحكمها في ١٨/ ٩/ ١٩٩١ (طعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ق)، وهو نفس ما استقر عليه قضاء محكمـة النقض الفرنسية، فقد قضت بمسئولية المؤجر عن الضرر الذي أصاب المستـأجرين من جـراء انفجـار أنبوب غـاز في إحدى الشقق الـتي أجرها بنفس العـمارة. (Civ.1,24.1.1961,J.C.P.,61.11.12078,n.P.Esmein)

وكذلك حكمها في : (Civ.,3,22.2.1989 J.C.P,89.IV.149)

(٥) مارجريت ، عقد حراسة (بوابة) المبني، رسالة من باريس:١٩٤٣

فرنسا، فقد قضى بأن المؤجر يضمن تعرض البواب للمستأجر بإعطائه بيانات غير صحيحة لمن يسأل عنه[1]، أو برفض تسليمه مراسلاته[2]، أو عدم إيصال المخابرة الهاتفية إليه[3]، وكذلك إن امتنع عن فتح الباب له[4]، أو منعه من استعمال المصعد[5]، كما قضى بضمان المؤجر إذا أذاع البواب أسرار المستأجر[6]، أو قرأ مكاتبات مستأجر سابق[7].

وقضى بعدم مسئولية المؤجر عما يحدث من سرقات للمستأجر، إلا إذا وقعت بإهمال البواب[8] كما لا يسأل عن أعمال البواب إذا وقعت نتيجة تقصير من جانب المستأجر[9]، أو كانت هذه الأعمال لا تدخل في نطاق عمله.

ثالثاً - الجزاء المترتب على التعرض الشخصي

١٨- نصت المادة(٧٧١) من قانون المعاملات المدنية على أنواع الجزاء المترتب على تعرض المؤجر للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة أو يمنع من انتفاعه بالشيء المؤجر أو يخل بالمنفعة المعقود عليها، سواء كان هذا التعرض المادي مبنياً على سبب قانوني أو على غيره، وسواء صدر التعرض من المؤجر أو من أتباعه أو من مستأجر آخر أو ممن تلقى حقاً عن المؤجر، وذلك بقولها: «إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، طبقاً للعقد، جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر» والأحكام التي وردت في هذا النص مجرد تطبيق للقواعد العامة التي قررها قانون المعاملات المدنية، ولهذا فلا نرى أنها وردت على سبيل الحصر،

---

(١) محكمة ليون الابتدائية: ١٠/ ١٢/ ١٨٨٦ (M.L.J.,10.2.1887)

(٢) محكمة استئناف ليون: ٢١/ ١٢/ ١٨٨٧ (S.,89,11.31)

(٣) محكمة باريس: ١/ ٣/ ١٨٩٩ (R.D.,13.4.1899)

(٤) محكمة السين: ٢/ ٢/ ١٨٨٩ (S.,89.11.71.)

(٥) وهذه الأحكام ذكرها السنهوري، المرجع السابق، ص٣٢٥ -٣٢٦ والهوامش.

(٦) محكمة السين: ٨/ ٦/ ١٨٩٥ (R.D.,12.7.1895)

(٧) محكمة باريس ١٢/ ٢/ ١٩٢٤ (المحاماة: ٤ص٩١٥)

(٨) نقض مدني فرنسي ١٧/ ٨/ ١٩٥١ (D.,1951.J.682)

(٩) محكمة السين: ١٠/ ٥/ ١٩٤٤ (G.P.,1944.11.8)

وحجبت عن المستأجر حقه في طلب التنفيذ العيني. وهكذا يتنوع جزاء التعرض إلى صور أربع:

١ - التنفيذ العيني، ويلحق به حبس الأجرة.
٢ - فسخ الإجارة.
٣ - إنقاص الإجارة.
٤ - التعويض.

١٩-١- التنفيذ العيني:

للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني في حالة تعرض المؤجر له تعرضاً مادياً أو قانونياً، استناداً إلى نص المادة(٣٨٠/ ١) معاملات مدنية، الذي يقضي بأن: «يجبر المدين بعد إعذاره على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً» فإذا كان التعرض يتمثل في فعل إيجابي، كأن يضع المؤجر معدات أو أدوات في طريق المستأجر، جاز له أن يطلب من القضاء الحكم برفعها، وإذا كان التعرض قد أخذ شكل المنافسة في المهنة أو الحرفة، على النحو المتقدم، جاز للمستأجر أن يطلب من القضاء إلزامه بالكف عن هذه المنافسة، وإذا صدر التعرض من أتباع المؤجر أو من البواب، كان للمستأجر مطالبة المؤجر بكف التعرض الصادر منهم[1].

وكذلك إذا تمثل التعرض في فعل سلبي صدر عن المؤجر أو أحد أتباعه، كامتناعه عن تقديم الخدمات المتفق عليها أو التابعة للانتفاع، مثل عدم تشغيل آلة رفع الماء إلى الطبقات العليا، أو عدم دفع قيمة الاشتراكات أو الرسوم مما أدى إلى قطع المياه أو الكهرباء أو إيقاف صيانة المصعد، ففي هذه الحالات يجوز للمستأجر أن يطالب بإعادة الوضع إلى ما كان عليه[2].

وغني عن البيان أن التنفيذ العيني إذا كان غير ممكن لانتهاء مدة الإجارة،

---

(١) السنهوري ، الوسيط ٦/٣٢٨-٣٣٠. عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع نفسه، ص٢٤٣، نقض مدني مصري ١٩٨٨/٦/٥ (الطعن رقم ١٣١٣ للسنة ٥٢ق)

(٢) نقض مدني مصري: ١٩٨٩/٥/١٤ (الطعن رقم ٢٥٠ للسنة ٥٣ق).

أو لكون المؤجر غير المالك، وكذلك إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمؤجر بأن كانت المنشآت المطلوب إزالتها تحمله خسارة كبيرة، لا تتناسب مع ما يتحمله المستأجر من الضرر، «جاز للقاضي -بناء على طلب المدين- أن يقصر حق الدائن على تعويض نقدي، إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً»[1].

٢٠- حبس الأجرة:

يلحق حبس الأجرة بالتنفيذ العيني، وهو حق المستأجر في أن يحبس الأجرة عن المؤجر حتى يكف عن تعرضه إذا قدر أن ما يقوم به المؤجر من باب التعرض الجدي، فإذا ثبت عدم جدية التعرض كان المستأجر مسئولاً عما يصيب المؤجر من ضرر، وعليه أن يتحمل نتيجة عمله بما في ذلك اعتباره مخلاً بالتزامه بدفع الأجرة[2].

٢١-٢- فسخ الإجارة:

ورد النص على حق المستأجر في فسخ الإجارة، كجزاء على تعرض المؤجر، في المادة (٧٧١) معاملات مدنية، وكذلك في المادة(٧) من القانون رقم٢ لسنة ١٩٩٤، وهو مجرد تطبيق لحكم المادة(٢٧٢/ ١) من قانون المعاملات المدنية، فيجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار، بعد إعذار المؤجر بالكف عن تعرضه فلم يمتثل»[3].

وطلب المستأجر الفسخ يخضع لتقدير القاضي، فقد لا يجيب المستأجر إلى طلبه -حتى لو تحقق من وجود التعرض- لما يظهر له من أن إعطاء المؤجر مهلة قد يحمله على الكف عن التعرض أو يساعده على التنفيذ العيني، أو لما يراه

---

(١) المادة(٣٨٠/ ٢) معاملات مدنية. نقض مدني مصري: ٣/ ١٢/ ١٩٧٥ (الطعن رقم ٨ للسنة٤٠ق) وانظر كذلك (Paris,25.3. 1952.GP.,1952.11.39)

(٢) السنهوري ، نفس المرجع، ص٣٣١-٣٣٢، عبدالناصر العطار، المرجع نفسه ص٥١٤. نقض مدني مصري: ٨/ ٤/ ١٩٧٥(الطعن رقم ٥٨ للسنة ٣٩ق)

(٣) السنهوري، الوسيط: ٦/ ٣٣٢. عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار ٢١٥.

من أن التعرض لم يترتب عليه سوى إخلال بسيط بالمنفعة المقصودة.[1]

٢٢-٣- إنقاص الأجرة:

قد يرى المستأجر عدم فائدة طلب التنفيذ العيني، أو أن طلب الفسخ غير ملائم له.. وقد لا يقضي به، فيقنع بالبقاء حيث هو مع تحمل أضرار التعرض، وفي هذه الحالة يجوز له أن يطالب بإنقاص بنسبة ما اختل من الانتفاع، إذ أن الأجرة الكاملة تقابل انتفاعاً كاملاً، فتسقط كلها إذا تعذر الانتفاع، ويسقط بعضها إذا نقص الانتفاع، فيحكم القاضي بسريان الإنقاص من وقت وقوع الخلل في المنفعة وبمقداره[2].

٢٣-٤- التعويض:

للمستأجر أن يطلب تعويض الضرر الذي أصابه من جراء تعرض المؤجر، دون نظر إلى ما عسى أن يكون قد طلبه من التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، ذلك أن التزام المؤجر بالضمان هو التزام بنتيجة يثبت الإخلال به، بمجرد الإخلال بالانتفاع ودون حاجة إلى إثبات خطأ من جانبه حتى لو ثبت أنه كان حسن النية[3].

---

(١) المادة (٢/٢٧٢) معاملات مدنية. والمادة (٣٥٩) معاملات مدنية. نقض مدني فرنسي: ١٩٨٩/١٠/١١ (D.,1991.525.n.P.Ancel)

(٢) الفتاوى الهندية: ٤٣٨/٤. وانظر: المادة(٦٣٣) من مرشد الحيران، فهي تنص على أنه: «إذا سلم المؤجر جميع الدار للمستجر، ثم تعرض له ونزع منها بيتاً من بيوتها، رفع عن المستأجر من الأجر بقدر حصته، وكذلك الحكم إذا شغل المؤجر بمتاعه بيتاً من بيوت الدار المستأجرة، فإن حصته تسقط من الأجرة المسماة». نقض مدني مصري:٨/٤/١٩٧٥. (الطعن رقم٥٨ لسنة ٣٩ق).

(٣) المواد (٣٨٦-٣٨٨) من قانون المعاملات المدنية، السنهوري، الوسيط ٣٣/٦هـ ٣ . ٤ . نقض مدني مصري: ١٤/٦/١٩٧٣ (الطعن رقم٣٣٢ لسنة ٣٨ق)

٢٤ - تعديل مسئولية المؤجر:

أحكام ضمان التعرض ليست من النظام العام[(١)]، ولهذا يجوز اتفاق الطرفين على تعديلها بالتشديد أو التخفيف، فيجوز للمستأجر أن يشترط الحق في فسخ الإجارة أياً كانت درجة الإخلال بالمنفعة، ويجوز للمؤجر أن يشترط عدم انعقاد مسئوليته عما يحدث للمستأجر بسبب إهمال البواب[(٢)].

ومادام التزام المؤجر بالضمان يخضع لأحكام المسئولية التعاقدية، فإنه يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من هذا الالتزام، وحينئذ لا يكون المؤجر مسئولاً إلا إذا نتج الإخلال بالانتفاع عن غشه أو خطئه الجسيم، وحتى في هاتين الحالتين فإن الشراح يجيزون الإعفاء من المسئولية إذا ورد النص عليه صراحة وبوضوح، أما إذا ورد بعبارات عامة فلا يفيد إلا إعفاء المؤجر من خطئه اليسير[(٣)]. ولكن قانون المعاملات المدنية يقرر أن: «كل اتفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان»، لأن الغش والخداع ممنوع شرعاً ويجب أن تتنزه عنه العقود.[(٤)]

---

(١) السنهوري ، الوسيط ٦/ ٣٣٦-٣٣٨ . عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار ص٢٤٧. عبدالخالق حسن، عقد الإيجار. دبي ١٩٩٠، ص٦٦، وقارن حكم محكمة النقض الفرنسية: (Civ.1,11.10.1989,B.1,no 317) الذي قضى بأن التزام الضمان ليس إلا امتداداً لالتزام التسليم ، ولهذا لا يمكن اتفاق الطرفين على استبعاده.

(٢) مالوري وإيني، العقود الخاصة، ص٣٦٨ -٣٦٩

(٣) بوكارا، حق المؤجر في التأجير لتجارة مماثلة، مشار إليه فيما سبق ، ص٩ هـ١. عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار ص٢٤٧ هـ١. نقض مدني فرنسي: ٢٥/ ١٠/١٩٤٦(D.J.,88)

(٤) المادة(٧٧٥) معاملات مدنية. المذكرة الإيضاحية، ص٦٣١.

المطلب الثاني

ضمان المؤجر تعرض الغير

٢٥- تعرض الغير للمستأجر قد يكون تعرضاً مادياً، لا يستند إلى حق يدعيه، كما لو اغتصب شخص السيارة المؤجرة أو منع مستزجر الدار من دخولها أو أطلق المياه في الأرض المستأجرة فأتلف محصول المستأجر، وقد يكون تعرض الغير للمستأجر مبنياً على سبب قانوني، كما لو ادعى شخص أنه المالك للعين المؤجرة وأن الإجارة لا تسري في حقه، وطلب من المستأجر أن يرد إليه الشيء المؤجر.

وموضوع هذا المطلب هو بيان مدى ضمان المؤجر لأعمال التعرض التي تصدر عن الغير وتخل بالمنفعة المعقود عليها. ونعالج ذلك في فرعين: تخصص أولهما لضمان التعرض المادي الصادر عن الغير، والآخر لضمان تعرض الغير إذا بنى سبب قانوني.

الفرع الأول

التعرض المادي الصادر من الغير

٢٦- لم يتضمن قانون المعاملات المدنية نصاً خاصاً يعالج موضوع ضمان المؤجر للمستأجر تعرض الغير إذا كان مادياً، كما هو الشأن في القانون المدني المصري[1] والقانون المدني العراقي[2]، ولكنه -أثناء عرض التزامات المستأجر-

(١) المادة (٥٧٥) مدني مصري: «١- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعي حقا، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. ٢- على أنه إذا وقع التعرض المادي بسبب لايد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وانظر في شرحها السنهوري، الوسيط ٦/ ٣٦٤ -٣٨١. عبدالناصر العطار، شرح أحكام الإيجار، ص٥١٩ -٥٢١.

(٢) المادة (٧٥٥) مدني عراقي: «١- إذا غصب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع يد الغاصب، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة. ٢-فإذا قصر في رفع يد =

بين حكم تعرض السلطات المختصة للمستأجر بما يخل بالمنفعة المقصودة من الشيء المؤجر[1]، وعلى ذلك يمكن القول بأن القاعدة العامة: أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وقد يرد على هذه القاعدة استثناءات تنعقد فيها مسئولية المؤجر عن هذا التعرض المادي.

أولا - القاعدة العامة:

٢٧- المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير:

على الرغم من عدم وجود نص يقضي بهذه القاعدة العامة، إلا أنه يمكن استخلاصها، عن طريق مفهوم المخالفة، من الفقرة الثانية للمادة (٧٧٠) معاملات مدنية، ونصها كالآتي: «ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر» وواضح أن مفهوم المخالفة لهذا النص هو أن ضمان المؤجر لا يمتد إلى التعرض المادي الصادر من مستأجر آخر أو من أي شخص غيره[2]. والحكمة في أن المؤجر لا يكون مسئولاً عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير، أن المؤجر أجنبي عن هذا التعرض وليست له صفة في دفعه أكثر مما للمستأجر. وقد ترجع بعض أسباب تعرض الأجنبي إلى خطأ المستأجر أو تقصيره، فيتحمل وحده عبء القيام بدفع التعرض المادي الصادر من الغير، دون أن يشترك المؤجر معه في ذلك.[3]

= الغاصب وكان ذلك ممكناً له، ولم ينذر المؤجر بوقوع الغصب، فلا تسقط عنه الأجرة، وله أن يرفع على الغاصب الدعوى بالتعويض». وانظر في شرحها: جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، ص٢٥٧ -٢٥٨.

(١) المادة (٧٨٢) معاملات مدنية. المذكرة الإيضاحية، ص٦٣٤ -٦٣٥.

(٢) عبدالخالق حسن، عقد الإيجار ، ص١٩٣.

(٣) السنهوري ، المرجع السابق، ص٣٦٦والمراجع التي أشار إليها في هامشي(١ ، ٢)

٢٨ - شروط اعفاء المؤجر من ضمن التعرض المادي الصادر من الغير:

التعرض المادي الذي لا يضمنه المؤجر هو كل فعل يصدر من أجنبي يخل بانتفاع المستأجر بالشيء المؤجر أو ملحقاته، ولا يستند فاعله إلى حق يدعيه[١]. ومن ذلك يتضح ان هذا الفعل ينبغي ان تتوافر فيه شروط ثلاثة لكي يعفى الموجر من ضمانه:

١ - أن يصدر التعرض من أجنبي.

٢ - أن يكون التعرض مادياً.

٣ - أن يقع أثناء الإجارة.

٢٩ -١- أن يصدر التعرض من أجنبي:

المقصود بالأجنبي الذي يصدر منه التعرض، كل شخص آخر غير المؤجر وأتباعه، على التفصيل الذي سبق بيانه[٢] ذلك أن التعرض إذا صدر عن أحد من هؤلاء فإن المؤجر يكون ضامناً له بنص المادة(٧٧٠) من قانون المعاملات المدنية، وكذلك يكون ضامناً إذا كان له شأن في هذا التعرض، كأن يحرض المؤجر او أحد أتباعه شخصاً اجنبياً على أن يقوم بالتعرض للمستأجر، أو أن يتخذ المؤجر او أحد أتباعه موقفاً سلبياً في حين كان يجب عليه التصدي للغير، وخاصة في حالات حدوث سرقة متاع المستأجر نتيجة إهمال البواب[٣].

٣٠-٢- أن يكون التعرض مادياً محضاً:

لا يستند المتعرض في ارتكابه إلى أي حق يدعيه، كما لو ترك الغير

---

(١) عبدالناصر العطار، شرح أحكام الإيجار، ص٥١٩.

(٢) فيما سبق: فقرة(١٧)

(٣) السنهوري، الوسيط :٦/٣٦٧ مع هـ١. سليمان مرقس. المرجع السابق. ص٣٨٢. عبدالفتاح عبدالباقي، نفس المرجع، ص٢٦١ مع هـ٢. وانظر : نقض مدني فرنسي في ٧/٨/١٩٥١ (D.,51.682) وحكمها في قضية حراسة إسكان ذوي الدخل المتوسط (11.L.M.) من الأفاقين (des clochards) رقم (Civ.3,10.11.1987,B.111,no .1893)

مواشيه ترعى في الأرض المستأجرة بدون ادعاء ما يبرر ذلك، وكما لو اعتاد أولاد الحارة على لعب الكرة أمام الحانوت المستأجر مما أدى إلى إتلاف واجهته وإزعاج زبائنه، وكما لو امتد حريق من مصنع مجاور إلى المخزن المستأجر فاحترقت بضاعة المستأجر[1].

٣١-٣ - أن يقع التعرض أثناء سريان الإجارة:

يستوي في ذلك أن يكون التعرض[2]، حدث في المدة التي حددها الاتفاق، أو المدة التي امتد العقد إليها، كالتجديد الاتفاقي أو القانوني أو القضائي، ويدخل ضمن هذه المدة نظرة الميسرة، والفترة التي يبقى فيها المستأجر بالعين المؤجرة، بعد صدور حكم بإخلائها وقبل تنفيذه بالطرق القانونية[3]، ومجمل القول أن التعرض لا يتحقق إلا إذا وقع في وقت يحق للمستأجر فيه أن ينتفع بالعين الموجرة[4] وحينئذ تقع عليه مسؤولية دفع التعرض المادي الصادر من أجنبي.

وعلى ذلك: إذا وقع التعرض قبل تسليم الشيء المؤجر، فإن المؤجر هو الذي يلتزم بضمانه، حتى يتمكن من تنفيذ التزامه بتسليم العين للمستأجر[5] وكذلك الأمر إذا وقع التعرض قبل ابتداء سريان الإجارة[6]. أو بعد انتهاء مدة الانتفاع[7]، لأن المستأجر -في الحالتين- ليس له حق يمكن أن يعتدي عليه.[8]

---

(١) في هذه الأمثلة وغيرها : السنهوري ، المرجع نفسه، ص٣٦٨ -٣٦٩، وحكم محكمة ليون في ٢٤/٩/١٩٦٣ (D.,1964. 259)

(٢) نقض مدني مصري ٢٢/٣/١٩٤٥ (الطعن رقم ٣٧ للسنة ١٤ق).

(٣) محكمة Nancy (7.6.1951,G.P.,1951.11.98)

(٤) المادة(٧٧٠/١) معاملات مدنية :«لايجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر ... مدة الإيجار».

(٥) السنهوري ، الوسيط :٣٦٩/٦ -٣٧٠ وما أشار إليه من مراجع وأحكام.

(٦) نقض مدني مصري: ٢٢/٣/١٩٤٥ (الطعن رقم٣٧ للسنة ١٤ق).

(٧) محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص٥٥٨.

(٨) السنهوري ، المرجع السابق، ص٣٧٠ مع هـ (٤).

٣٢-إذا توافرت هـذه الشروط فإن المستأجـر لا يمكنه الرجوع علـى المؤجر بضمـان التعرض، وإنما له أن يرجع على المتـعرض وفقاً لـقواعد المسئولية عن الفعل الضار، فإذا ترتب على تعرض الغـير أن أصبح الشيء المؤجر بحاجة إلى إصلاحـات جسـيمـة، فإن رجوع المستأجـر على المؤجر لا يكون عـلى أساس ضمان التعرض بل على أساس مطالبته بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة.

وخـلافاً لما يقـضي به القـانون المدني المصـري من إجـازة الحيـازة في الحق الشخـصي[1]، فـإن قانون المعـاملات المدنيـة قصـر دعاوي الحيازة على الحـائز القانوني، الذي يحوز الشيء بنية تملكه، أما المستأجر فإنه حائز عرضي، يضع يده على الشيء المؤجـر لحسـاب مالكه، فـإذا أقام الدعـوى على المتعـرض فلا يقيمها باسمه، بل يقيمها باسم المالك عن طريق الدعوى غير المباشرة.[2]

ثانيا: الرجوع على المؤجر:

٣٣ - الحالات الاستثنائية لضمـان المؤجر : إذا كانت القاعـدة أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصدر من الغير للمستأجر في انتفاعه بالعين الموجرة، فإن هناك حالات استثنائية يجوز فيها أن يرجع المستأجر على المؤجر متى وقع له تعرض مادي من الغير. من هذه الحالات الاستثنائية.

١ - الاتفاق على الضمان.

٢ - التعرض الـصادر عن الجهات المختـصة وفقاً للمـادة(٧٨٢) من قانون المعاملات المدنية.

---

(١) المادة (٥٧٥/ ١) مدني مصري: «لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجـر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوي وضع اليد». وانظر: نقض مدني مصري في ١/ ١/ ١٩٨١ (الطعن رقم٢٨ للسنة ٥٠ ق) وفي شرح المادة المذكورة: السنهوري ، المرجع السابق، ص٣٧٢ -٣٧٣ وما أشار إليه من مراجع وأحكام.

(٢) انظر: المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، ص٩٢٣ وما بعدها عبدالخالق حسن، عقد الإيجار، ص١٩٧

٣٤-١- الاتفاق على الضمان: القاعدة التي تقضي بعدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير ليست من النظام العام[١] فيجوز الاتفاق على ما يخالفها تخفيفاً أو تشديداً، ومن قبيل الاتفاق على تشديد الضمان، اشتراط المستأجر على المؤجر أن يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، يستوي في ذلك أن يكون هذا الاشتراط صريحاً أو ضمنياً، وقد قضى بأن إيجار الخزائن الحديدية يجعل المصرف مسئولاً عن تلف أو اختفاء الأشياء المودعة بالخزانة[٢] كما قضى بأن التزام المصرف بالحفظ هو التزام بوسيلة[٣]. وكذلك الحال في عقود المخازن والمعارض ومواقف السيارات[٤]، وفي حالات متعددة استطاع القضاء أن يستخلص من ظروف الحال أن الاتفاق يتضمن شرطاً يلزم المؤجر بضمان التعرض المادي الصادر من الغير[٥].

٣٥-٢- التعرض الصادر عن الجهات المختصة: تنص المادة (٧٨٢) من قانون المعاملات المدنية مايأتي: «١- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر، دون سبب من المستأجر، تنفسخ الإجارة، وتسقط الأجرة من وقت المنع. ٢- وإذا كان المنع يخل بنفع بعض الشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، فللمستأجر فسخ العقد، وتسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر»[٦].

(١) السنهوري، الوسيط: ٦/ ٣٧٥ مع هـ (١)

(2) (Civ,1,21.5.1957,B.1.no 226) (Com.,29.10.1952,D.,53.53)

(٣) التزام بنتيجة: (Civ.!,15.11.1988, D.,89.349,n. Delebeque)
التزام بوسيلة: (Com.,22.10.1991,Banque 92.102,n. Rives - Lange)

(٤) انظر: بلانيول وريبير وتنك، موسوعة القانون المدني الفرنسي، باريس ١٩٥٦، ج١٠، ص٥٣٤

(٥) على سبيل المثال:
١ - (Civ.1,13.10.1987,B.1,no262.)
٢ - (Civ.3.22.2.1989.J.C.P.,89.IV.149)
٣ - (Civ.3,282.2.1990,D.,90,IR.,75)

(٦) يقابلها نص المادة (٥٧٤) من القانون المدني المصري: «إذا ترتب على عمل (صدر من) جهة حكومية، في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا

أورد القانون المدني المصري مقابل هذا النص ضمن «التزام المؤجر بضمان التعرض» ووضعه قانون المعاملات المدنية بين النصوص التي تعالج موضوع «التزامات المستأجر» ولعل وجهة نظر قانون المعاملات المدنية: أن الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر، فيضمن ما ينشأ عن تعديه أو تقصيره من ضرر، وما يصدر عن السلطات المختصة بشأن العين المؤجرة يعتبر في مقام القوة القاهرة التي تمنع انعقاد مسئولية المستأجر عما يلحق الشيء المؤجر من نقص أو تلف أو فقدان[1].

٣٦ - ومهما يكن من أمر، فإن الشراح يوردون هذه الحالة على أنها إحدى صور التعرض المادي الصادر من الغير في مواجهة المستأجر، ويجعلون المؤجر ضامناً لهذا التعرض على سبيل الاستثناء[2] وقد دعا إلى اعتبارها من صور التعرض المادي، أن الجهات المختصة لو تعرضت للمستأجر بناء على سبب قانوني، كأن تستولي على الأرض المؤجرة بادعاء أنها مملوكة للدولة، فإن حكم الفقرة الثانية من المادة (٧٧٠) معاملات مدنية -الخاص بالتعرض المبني على سبب قانوني- هو الذي يكون واجب التطبيق، ولا يوجد، من ثم، مسوغ لإفراد هذه الحالة بالذكر.

٣٧ - شروط تطبيق المادة (٧٨٢) يمكن استخلاص شروط ثلاثة من عبارات المادة (٧٨٢) معاملات مدنية، إذا توافرت جاز للمستأجر طلب فسخ الإجارة وتسقط عنه الأجرة.

فالشرط الأول: أن يصدر التعرض عن سلطة مختصة.

كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره».

(١) علقت المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية على المواد (من ٧٧٦ إلى ٧٨٥) دفعة واحدة، في صفحة ٦٣٤، ولم تشر بكلمة واحدة إلى نص المادة (٧٨٢) موضوع هذا البحث، فما ذكرناه في المتن مجرد اجتهاد شخصي.

(٢) السنهوري: الوسيط: ٤٠٦/٦ وما بعدها. سليمان مرقس، نفس المرجع، ص٣٩٤ وما بعدها. عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع السابق، ص٢٩٩ ومابعدها. عبدالناصر العطار، المرجع نفسه، ص٥٢٤ -٥٢٥. عبدالخالق حسن، المرجع السابق، ص١٩٨ وما بعدها.

والشرط الثاني: أن يؤدي التعرض إلى منع الانتفاع بالشيء المؤجر أو الإخلال به.

والشرط الثالث: الا يكون تعرض السلطات المختصة قد صدر بسبب يكون المستأجر مسئولاً عنه.

٣٨ -١- أن يصدر التعرض من سلطة مختصة: اي من جهة حكومية أو إدارية، تستند في تعرضها إلى ما هو مقرر لها من حقوق السلطة العامة[١]، كحقها في نزع الملكية للمنفعة العامة، أو في حظر بعض الأنشطة الخاصة، أو في هدم المباني الآيلة للسقوط، أو في منع عرض بعض الأشرطة المسجل عليها أفلام أو أغان أو مواد إعلامية، أو في إغلاق بعض المحال الخطرة أو المقلقة للراحة أو المخلة بالآداب.

ويستوي في أعمال التعرض التي تصدر عن السلطة المختصة أن تأتي في حدود القانون ، كالأمثلة المتقدمة، أو أن تكون مخالفة لأحكام القانون وما قرره من إجراءات، كما لو تعسفت السلطة في استعمال هذه الإجراءات بمنعها المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر دون أي مبرر[٢]، ذلك أنه في كلتا الحالتين، يعتبر العمل الذي تتعرض به السلطة للمستأجر في انتفاعه ، في حكم القوة القاهرة[٣].

٣٩-٢- أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بالانتفاع : لا يطبق الحكم المنصوص عليه في المادة (٧٨٢) إلا إذا ترتب على تعرض السلطات المختصة حرمان المستأجر من الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة»[٤] (م ٧٨٢/ ٢).

---

(١) السنهوري، الوسيط: ٦/ ٤٠٨ مع هامشي (١)، (٣) عبدالخالق حسن، عقد الإيجار، ص١٩٨ مع هـ(٢)

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري ٤/ ٥١٣ -٥١٤.

(٣) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص٣٩٥. عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع نفسه، ص٢٩٩. السنهوري ، نفس المرجع ص٤١٢ مع هـ(١)

(٤) السنهوري، الوسيط: ٦/ ٤١١ مع هـ(١) وانظر: قضاء محكمة النقض المصرية في٣١/ ١٢/

ويستفاد من عبارات المادة(٧٨٢) أن ما يصدر عن السلطات المختصة من أعمال لا تمس الشيء المؤجر أو كيفية الانتفاع به بطريق مباشر، لا تطبق عليه أحكام هذه المادة، حتى لو ترتب عليها إنقاص انتفاع المستأجر ، فلو أصدرت السلطات المختصة تشريعاً يقلل من ساعات العمل في المصانع، فلا يجوز لمستأجر المصنع أن يعتبر ذلك تعرضاً له في الانتفاع، ويطالب بتطبيق المادة (٧٨٢)، وكذلك لو أنشأت السلطات المختصة طريقاً جديداً ترتب عليه أن هجر عدد كبير من عملاء المستأجر حانوته الموجود على الطريق القديم، لأن ما قامت به السلطات المختصة لم يمس انتفاع المستأجر إلا بطريق غير مباشر[1].

وقد يأخذ تعرض السلطات المختصة للإنتفاع بالشيء المستأجر صورة رفض الترخيص بمزاولة مهنة أو حرفة معينة، أو سحب الترخيص من المستأجر بعد منحها إياه، والأصل في هذه الحالات أن المؤجر لا علاقة له بما تقوم به السلطات المختصة من منح أو منع، إلا إذا كان قد تعهد للمستأجر بالحصول على ترخيص بمزاولة المهنة، أو ظهر من مجموع نصوص عقد الإيجار ومن الظروف الملابسة وقرائن الأحوال أن العين قد تم تأجيرها لمباشرة هذه المهنة، وأن المستأجر لم يكن ليتعاقد على هذه العين لو علم منذ البداية بموقف السلطة المختصة، وحينئذ يمكن تطبيق حكم المادة (٧٨٢)[2]

٤٠-٣ - ألا يكون التعرض نتيجة لخطأ المستأجر: لا تطبق المادة(٧٨٢) إذا وقع تعرض السلطات المختصة بسبب يكون المستأجر مسئولاً عنه، كما لو خالف اللوائح التي تنظم مزاولة مهنة معينة، فأغلقت السلطات متجره، أو مصنعه، وكما لو أنشأ بناء في أرض زراعية لا يسمح فيها بإقامة مثل هذا البناء، فهدمت السلطات ما أنشأه، ذلك أن التعرض الذي صدر عن السلطات

١٩٨٩ (الطعن رقم ٢٥٥٧ للسنة ٥٥ق) وفي٢٣/ ٥/ ١٩٩٠ (الطعن رقم ١١٨ للسنة ٥٦ق)

(١) السنهوري ، نفس المرجع، ص٤١٨

(٢) السنهوري ، الوسيط: ٤١٩/٦ وما أشار إليه من أحكام في هـ(٣). سليمان مرقس، المرجع السابق، ص٣٩٦ وما بعدها، نقض مدني مصري: ١٤/١٢/١٩٧٨ (الطعن رقم ٩٢٨ لسنة ٤٥ ق).

المختصة لم يكن «دون سبب من المستأجر»[1]

٤١ – مدى ضمان المؤجر في حالة تعرض السلطات المختصة: ميزت المادة (٧٨٢) معاملات مدنيـة بين فرضين: في الفرض الأول يؤدي تعرض السلطات المختـصة إلى منع الانتفـاع الكلي، وفي الفرض الآخر يؤدي هذا التـعرض إلى الإخلال الجزئي بالانتفاع.

٤٢– الفرض الأول : إذا صـدر عن السلطات المختـصة مـا يمنع الانتفـاع الكلي بالشيء المؤجـر، تنفـسخ الإجارة وتسـقط الأجـرة من وقت المنع، وهذا الحكم لا ينى على مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض، فقد ذكرنا أنه لا يلتزم بضمـان التعرض المادي الصـادر من الغير مـا لم يشترط علـيه ذلك. وإنما ينى على مبدأ تحمل التبعة،فحـيث يحرم المستأجر من الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر بسبب قانوني أو مـادي لا يد له فيه، تقع تبعـة ذلك على المؤجر، لأن الأجرة تقابل المـنفعة، فـإذا امتنع الانتـفاع سقـطت الأجرة من وقت المنع، وانفـسخت الإجارة بحكم القانون لفوات المنفعة.[2]

وهذه قاعـدة مستـقرة في الفقـه الإسلامي، فإن الأجـرة لا تجب إلا حيث يتمـكن المستـأجر من الانتـفاع بالعين المؤجـرة، والإسقـاط من الأجرة بقـدر ما يفـوت من المنفـعـة بسـبب عـدم تمكنه منهـا ، وفي ذلـك يقـول الزيلعي: «لو غصبـت العين المستأجرة من يد المسـتأجر سقط الأجـر كله فيما إذا غـصبت في جميع المدة، وإذا غصـبت في بعضها سقط بحسابهـا لزوال التمكن من الانتفا، وهو شرط لوجوب الأجرة»[3].

---

(١) كـما جـاء في الفقـرة الأولى من المادة (٧٨٢) معـامـلات مدنيـة. وانظر في هذا المعنى : سليمان مرقس، نفس المرجع ص٣٩٦. محمد عزمي البكري، المرجع السابق، ص٥٥٢. السنهوري ، المرجع نفسه، ص٣٧٧ مع هـ(٣)

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري: ٤/ ٥١٦ «وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن المؤجر ملزم بتـمكين المستأجر من الانتفـاع ، وبان الإيجار عقد مستـمر تقابل الأجرة فيه المنفعة».

(٣) الزيلعي: تبيين الحقائق: ٥/١٠٨: الدردير، الشـرح الصغير: ٤/ ١٨٠، النووي ، روضة الطالبين: ٥/ ٢٤٢، البهوتي، كشاف القناع: ٤/ ١٩ وما بعدها.

٤٣- والفرض الثاني : إذا صدر عن السلطات المختصة ما يخل بنفع بعض الشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد «لفوات الوصف المرغوب فيه» وفي هذه الحالة «تسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر» ويجوز له كذلك أن يحتفظ بالشيء المؤجر مع انقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع، وحينئذ يمكنه مطالبة المؤجر بإعادة الشيء المؤجر إلى ما كان عليه قبل التعرض، إلا إذا كانت نفقات إعادته إلى أصله تؤدي إلى إرهاق المؤجر.[١]

٤٣- مكرراً- موازنة: ضمان التعرض المادي في الفقه الإسلامي:

يعالج الفقهاء مسألة التعرض المادي في أبواب الغصب[٢]، يستوي في ذلك أن يصدر هذا التعرض من المؤجر أو من أحد أتباعه أو من الغير، ويستوي في ذلك أن يكون المأجور عقاراً أو منقولاً[٣]، فالمستأجر قد ملك منفعة المأجور بالعقد، وأي تعرض له يحرم من الانتفاع أو ينقص منه، يعتبر «غصباً» واعتداء على حق من حقوقه[٤].

ولأن التشريع الإسلامي له خصائص قد انفرد بها، فإنه جمع في أحكامه بين الجزاء الديني والجزاء الدنيوي معاً، حتى يشعر المسلم بوازع نفسي يدفعه إلى تنفيذ أحكامه، مهما أمكنه التفلت من الجزاء في الحياة الدنيا[٥].

ولهذا يبدأ الفقهاء ببيان حكم الغصب -أي صفته الشرعية- ويثبتون أنه حرام بالكتاب والسنة والإجماع[٦] ، ثم يذكرون حكم الغصب -أي الأثر

---

(١) السنهوري ، الوسيط : ٦/ ٣٧٩ - ٣٨١.

(٢) الكاساني ، بدائع الصنائع: ٧/ ١٤٢ وما بعدها، ابن جزي، قوانين الأحكام الشرعية، ص٣٣١ وما بعدها، الشربيني، مغني المحتاج: ٣/ ٢٧٥ وما بعدها. البهوتي، كشاف القناع: ٤/ ٨٣ ، وما بعدها.

(٣) الزيلعي ، المرجع السابق: ٥/ ١٠٨.

(٤) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته: ٥/ ٧٠٧.

(٥) محمد يوسف موسى، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي ، القاهرة، ١٩٨٧، ص١٤١-١٤٢.

(٦) ابن قدامة، المغني : ٥/ ٢٢٠

المترتب عليه- وهو وجوب رد المغصوب إلى صاحبه مادام قائماً، وإلا يعتبر ضامناً له إذا هلك أو تلف[1].

فإذا كان الشيء المغصوب محلاً لعقد إيجار، وجب على المؤجر أن يتبع الإجراءات الشرعية لاسترداده من غاصبه وإعادته إلى المستأجر، لأن عليه التزاماً بتمكين المستأجر من الانتفاع طوال مدة الإجارة[2]، ومع ذلك: فإن غالبية الفقهاء يُلزمون المستأجر بتخليص المغصوب من غاصبه، إن أمكنه ذلك بلا مشقة تلحقه أو مال يدفعه[3] لأن العين المؤجرة أمانة عنده، فإن قصرَ ضمِن كالوديع. واستظهر بعضهم «أن المستأجر إذا كان يقدر على تخليص ما غُصب منه بمال، ولم يفعل، فإن الإجارة لا تنفسخ، بمنزلة ما إذا كان الغاصب تناله الأحكام، ويرجع على ربه بما خلصه به»[4].

فإذا تمكن المؤجر من تخليص الشيء الموجر ورده إلى المستأجر، أو استطاع المستأجر أن يسترده من غاصبه، فإن جمهور الفقهاء يفرقون بين حالتين:

١ - في الحالة الأولى: يتم استرداد المأجور في مدة الإجارة. وحينئذ تسقط الأجرة بمقدار مدة الغصب، إلا إذا كانت مدة الغصب يسيرة، ليس لمثلها أجرة[5]، وللمستأجر الخيار بين أن يفسخ الإجارة أو يبقي عليها[6]، إلا إذا كانت المنفعة لم تفت بالغصب، كغصب الأرض المعدة للغرس مع الغرس، فلا تنفسخ الإجارة إذا تم استردادها، ولا يسقط شيء من الأجر[7].

٢ - وفي الحالة الثانية: يتم استرداد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة،

---

(١) النووي، المنهاج بشرح المحلى مع حاشيتي قليوبي وعميرة: ٣/ ٢٧-٢٨.

(٢) قليوبي وعميرة: ٣/ ٧٩.

(٣) قدري باشا، مرشد الحيران، ص١٢١. قليوبي وعميرة، المرجع السابق: ٣/ ٧٩.

(٤) الدسوقي ، حاشية على الشرح الكبير للدردير: ٤/ ٣١.

(٥) قليوبي وعميرة، المرجع السابق: ٣/ ٨٥.

(٦) المرغيناني، الهداية: ٣/ ١٧٠.

(٧) الدردير ، الشرح الصغير: ٤/ ١٨٠. البهوتي ، كشاف القناع: ٤/ ٢٣.

وحينئذ يكون للمستأجر الخيار بين فسخ الإجارة، وعليه أجرة ما مضى من الانتفاع ، وبين إبقاء العقد، ومطالبة الغاصب بأجرة المثل، وإن كان المؤجر هو الغاصب فلا أجرة له[1].

وإذا لم يتمكن المؤجر من تخليص المأجور، أو كان قد هلك: فلا خلاف في أن الإجارة تنفسخ، وتسقط الأجرة، لأن تسليم المحل إنما أقيم مقام تسليم المنفعة للتمكن من الانتفاع، فإذا فات التمكن بالغصب فات التسليم وانفسخ العقد فسقط الأجر[2].

وقد لخص قدري باشا هذه الأحكام في مادتين من مرشد الحيران هما:[3]

- المادة (٦٣٤): «إذا عرض في مدة الإجارة ما يمنع من الانتفاع بالعين المؤجرة، بأن غصبت الدار المستأجرة منه ولم يتمكن بأي وسيلة كانت من رفع يد الغاصب، سقطت الأجرة عن المستأجر، ولو عرض ذلك في بعض المدة سقطت الأجرة بقدره»[4].

- المادة (٦٣٥): «إذا قصّر المستأجر في رفع يد الغاصب، وكان ذلك ممكناً له، فلا تسقط عنه الأجرة، ولو أمكنه ذلك بإنفاق مال، لا يلزمه ذلك، وتسقط عنه الأجرة»[5]

الفرع الثاني

ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير

٤٤- عالج قانون المعاملات المدنية أحكام التعرض القانوني الصادر عن

---

(١) النووي، روضة الطالبين: ٥/ ٢٤٢. ابن قدامة، المغني : ٥/ ٣٧١-٣٧٢

(٢) المرغيناني ، الهداية: ٣/ ١٧٠، ابن قدامة، المغني : ٥/ ٣٧٤-٣٧٣.

(٣) قدري باشا، مرشد الحيران، ص١٢١.

(٤) قال المؤلف في هـ(٢) : «يستفاد حكمها وما بعدها من المادتين من كتاب الإجارة - من الدر وحاشية رد المحتار- من أوسطه ثمرة٨».

(٥) وانظر كذلك: الزيلعي، تبيين الحقائق : ٥/ ١٠٨.

الغير في مواجهة المستأجر ببيان حدود التعرض الذي يشمله الضمان(م٧٧٠/ ٢) وذكر بعض الصور الخاصة لتعرض الغير المبني على سبب قانوني ، ثم تحديد ما يترتب على قيام هذا التعرض (م٧٧١).

أولاً : حدود التعرض القانوني الصادر من الغير الذي يشمله الضمان.

٤٥ - تعريف التعرض القانوني الصادر من الغير وشروط تحققه: وفقاً لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة (٧٧٠) معاملات مدنية، يمكن تعريف التعرض القانوني الصادر من الغير بأنه: « كل تعرض أو ضرر، مبني على سبب قانوني، يصدر من أي مستأجر آخر، أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر» وهذا النص مطابق لنص الفقرة الثانية من المادة(٥٧١) مدني مصري، ولنص الفقرة الثانية من المادة (٧٥٣) مدني عراقي.

فهذا النوع من التعرض يتحقق «بادعاء أجنبي حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار»[١]، فينبغي إذن توافر شروط أربعة حتى تنعقد مسئولية المؤجر عن هذا التعرض.

١ - أن يكون المتعرض من الغير.

٢ - أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني.

٣ - أن يقع التعرض بالفعل.

٤ - أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

٤٦ -١- أن يكون المتعرض من الغير: لا يقوم التعرض القانوني الصادر من الغير إلا إذا كان المتعرض أجنبياً عن الإجارة، أما إذا صدر التعرض من المؤجر أو من أحد أتباعه -على النحو السابق تفصيله-[٢] فإنه يدخل في دائرة ضمان التعرض الشخصي، لا فرق بين كونه تعرضاً قانونياً أو تعرضاً مادياً.

---

(١) السنهوري ، الوسيط : ٦/ ٣٤١ مع هـ.١.

(٢) انظر فيما سبق : فقرة (٧).

وخلافاً لما استقر عليه الفقه والقضاء في مصر وفرنسا، من اعتبار المستأجر الآخر من نفس المؤجر تابعاً له حكماً[1]، فإن قانون المعاملات المدنية يعتبره من الغير وتطبق عليه أحكام التعرض القانوني الصادر من الغير. فقد نصت المادة(٧٧٠/ ٢) منه على أن«يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر -مبني على سبب قانوني- يصدر من أي مستأجر آخر».

٤٧ - ٢ - أن يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني: وذلك بأن يدعي الغير حقاً يتعلق بالشيء المؤجر ويتعارض مع حق المستأجر في استيفاء المنفعة المقصودة[2].

فهو أولاً - يدعي حقا له على الشيء المؤجر، كادعاء ملكيته له أو أن عليه حق رهن حيازي، ويكفي مجرد الادعاء لقيام التعرض، يستوي في ذلك أن يكون ادعاؤه مبنياً على أساس واقعي أو ليس له أساس، فقانونية التعرض لا تعنى صحته، أو مشروعيته.[3] أما إذا كان تعرض الغير ليس مقترناً بادعاء أي حق فإنه يدخل في نطاق التعرض المادي الذي تقدم بيانه.

وهو ثانياً - يدعي حقاً يتعارض مع حق المستأجر ، كأن يدعي أنه اشترى العين المؤجرة ولا تسري الإجارة في حقه ويطلب استرداد العين من تحت يده[4]. أما إذا كان الحق الذي يدعيه الغير لا يتعارض مع انتفاع المستأجر، كادعائه بأن له حق ارتفاق بعدم التعلي على العين المؤجرة، فإن هذا الادعاء لا يعتبر تعرضاً للمستأجر، لأنه لا يتعارض مع حقه في استيفاء المنفعة المقصودة من الشيء المؤجر[5].

---

(١) السنهوري، الوسيط : ٦/٣٩٨ مع هـ ٤، ما لوري وإيني، العقود الخاصة، ص٣٧٠. نقض مدني مصري: ١٢/ ٣/ ١٩٨٧ (الطعن رقم ١٣٨٧ للسنة ٥٠ق) وحكمها في:١٨/ ٩/ ١٩٩١ (طعن رقم١٨٨٢ لسنة ٦٠ ق) ومن قضاء النقض في فرنسا:
Civ.1.24.1.1961,J,C.P.,61.11.12078),(Civ.3,22.2.1989, J.C.P.,Iv.149)

(٢) السنهوري، الوسيط : ٦/ ٣٤٢ وأحكام القضاء التي ذكرها في هـ(١)

(٣) محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء، ص٥١١ مع هـ (٢).

(٤) عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع السابق، ص٢٤٩.

(٥) عبدالخالق حسن، عقد الإيجار، ص١٦٨ -١٦٩.

وعبارة «أي شخص تلقى الحق عن المؤجر» - الواردة في المادة (٧٧٠/ ٢) معاملات مدنية، وفي المادة (٥٧١/ ٢) مدني مصري، وفي المادة (٧٥٣/ ٢) مدني عراقي- خرجت مخرج الأمر الغالب، ولا تمنع من وقوع التعرض لو أن الغير ادعى حقاً غير مستمد من المؤجر ولا تلقاه عنه، كما في حالة الغير الذي يدعي أنه المالك الحقيقي للعين المؤجرة.[١]

٤٨ - ٣ - أن يقع التعرض بالفعل: يشترط لتحقق التعرض المبني على سبب قانوني أن يحدث التعرض فعلاً من جانب الغير، فلا يكفي مجرد التهديد بالتعرض، ولا يكفي خشية المستأجر من أن يتعرض له الغير بعد ما ظهر حقه على العين المؤجرة[٢].

ووقع التعرض المبني على سبب قانوني قد يأتي في صورة أعمال مادية يقوم بها الغير، كأن يدخل الأرض المؤجرة أو يزرعها أو يمنع المستأجر من دخولها، مدعياً أن له حق ملكية أو انتفاع أو ارتفاق، كما يأتي في صورة دعوى قضائية يقيمها الغير، ويطلب فيها استرداد الشيء المؤجر، أو أي حق يتعارض مع حق المستأجر في استيفاء المنفعة المقصودة.[٣]

٤٩-٤- أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار: لا يتحقق تعرض الغير المبني على سبب قانوني إلا إذا وقع في وقت يحق فيه للمستأجر أن ينتفع بالشيء المؤجر (م٧٧٠/ ١) معاملات مدنية، ومدة الإيجار لا تقتصر على ما هو محدد بالاتفاق، بل تمتد لتشمل التجديد الصريح أو الضمني، اتفاقياً كان هذا التجديد أو قانونياً، أو قضائياً. كذلك تمتد فترة الانتفاع نتيجة نظرة الميسرة، وبعد صدور الحكم بإخلاء العين المؤجرة أو استردادها ما لم يتم تنفيذه بالطرق القانونية[٤]. فما دام حق المستأجر في الانتفاع بالشيء المؤجر لا يزال قائماً فعلى

---

(١) السنهوري ، المرجع نفسه، ص٣٤٤، سليمان مرقس، عقدالايجار، ص٣٨١.

(٢) على النحو الذي سبقت دراسته في التعرض القانوني الصادر من المؤجر، انظر: فقرة(٧).

(٣) السنهوري ، المرجع السابق، ص٣٤٥. سليمان مرقس، المرجع نفسه، ص٣٨٠. عبدالفتاح عبدالباقي، نفس المرجع المتقدم، ص٣١٨ -٣١٩.

(٤) محكمة Nancy الفرنسية: ٧/٦/ ١٩٥١ (G.P.,1951,11.98)

المؤجر أن يضمن تعرض الغير المبني على سبب قانوني، سواء كان التعرض قد حدث قبل تسليم العين للمستأجر أو حدث بعد التسليم[1].

ثانياً : بعض صور التعرض القانوني الصادر من الغير

٥٠ - يأخذ التعرض القانوني الصادر من الغير صوراً متنوعة أفرزتها الحياة العملية والتطبيقات القضائية، وتعرض لها الشراح بالدرس والتحليل. نكتفي منها بصورتين : تتعلق أولاهما بادعاء الغير حقاً عينياً يتعارض وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وتتعلق الأخرى بما شاع في العمل من تزاحم المستأجرين وكيفية المفاضلة بينهم ، وهي إحدى تطبيقات ادعاء الغير حقاً شخصياً.

٥١-١- ادعاء الغير حقاً عينياً على الشيء المؤجر: يتحقق تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني بادعاء هذا الغير ملكية العين المؤجرة، وأن الإيجار لا يسري في حقه، فإذا ادعى الغير أنه اشترى العين المؤجرة، وأن الإجارة ليست نافذة في حقه، لأن المستأجر ليس شاغلاً للشيء المؤجر، أو لأن عقد الإيجار يشوبه الغش، أو أنه مجرد عقد صوري[2]، فإن هذا يعتبر تعرضاً قانونياً من الغير يلتزم المؤجر بضمانه، وكذلك الأمر إذا ادعى الغير أنه المالك للعين الموجرة، وأن المؤجر ليس له أي صفة تخوله حق تأجيرها، ومن ثم لايسري الإيجار في حقه، وطالب باسترداد الشيء المؤجر.

ويتحقق تعرض الغير للمستأجر تعر ضاً مبنياً على سبب قانوني بادعاء هذا الغير أن له حق انتفاع على الشيء المؤجر، وأن مدة الإجارة تدخل ضمن الأجل المحدد لانتفاعه، وطالب -بناء على ذلك- باسترداد العين المؤجرة.[3]

ويعتبر تعرضاً من الغير مبنياً على سبب قانوني ادعاء هذا الغير أن له حق

(١) السنهوري ، الوسيط :٣٤٦/٦. محمد عزمي البكري، المرجع نفسه، ص٥١٤. نقض مدني مصري، ١٩٤٧/٥/٢٩ (الطعن رقم ٦٤ لسنة ١٦ق.

(٢) المادة (١٤) من قانون إيجار الأماكن رقم٢ لسنة ١٩٩٤.

(٣) Malaurie et Aynes, Bien et publieite, Paris1992, no 810.

مساطحة على الأرض المؤجرة يسمح له بإقامة بناء أو أغراس على هذه الأرض، وفقاً لأحكام المواد(١٣٥٣-١٣٦٠) من قانون المعاملات المدنية، وشرع بالفعل في إقامة منشآت على العين المستأجرة[١].

ومن صور تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أن يدعي الغير -المدين الراهن رهناً حيازياً -أنه لم يأذن الدائن المرتهن في تأجير الشيء المرهون حيازياً، وأن المرتهن المؤجر خالف أحكام المادة (١٤٧٣) من قانون المعاملات المدنية ، التي تشترط هذا الإذن.[٢]

٥٢-٢ - تزاحم المستأجرين لعين واحدة من نفس المؤجر: يعتبر تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم من أهم صور تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني، بادعائه حقاً شخصياً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في استيفائه المنفعة المعقود عليها[٣].

٥٣ - وحتى يتحقق التزاحم بين المستأجرين ويعتبر تعرضاً يستوجب الضمان، ينبغي توافر الشروط الآتية:

١ - أن يتعدد المستأجرون لعين واحدة: بمعنى أن يكون الشيء المؤجر هو نفسه الذي وردت عليه عدة إجارات. أما لو تعدد المستأجرون وكان عقد كل منهم قد أبرم على شيء يختلف عما أبرم عليه عقد الآخر، كما لو أبرم عقد أحدهم على الدار، وعقد الآخر على سطحها، وعقد ثالث على حديقتها، وعقد رابع على حوائطها الخارجية للإعلان مثلاً ، فلا نكون بصدد تزاحم بين المستأجرين.

٢ - أن يكون كل من المستأجرين قد أبرم عقداً صحيحاً ونافذاً مع من يملك حق التأجير.

---

(١) وهذا الحكم القانوني يستند إلى ما استقر في الفقه الحنفي. انظر: ابن عابدين . رد المحتار: ٣/ ٣٩١

(٢) المذكرة الإيضاحية: ص١٠٢٤ -١٠٢٦

(٣) نقض فرنسي : (Soc.,25.10.1946.J.C.P.,47.11.3400,n.Esmein)

كـأن يكون المالك للشـيء المؤجـر هـو الذي تعـاقـد مع كل واحــد من المستـأجرين المتزاحمين، أو يكون المالك-وهو ذو أهليـة- قد تعاقد مع بعـضهم ووكيله- في حـدود وكالته- تعـاقد مع الآخرين. أمـا إذا استأجـر أحدهم ممن يملك حق التأجـير- كالمالك ذي الأهلية- وتعـاقد آخر مع وكيلـه-خارج حدود الوكالة- فلا نكون بصدد تزاحم بين المستأجـرين، لأن المستأجر الثاني تعاقد مع فضولي لا يستطيع تنفيذ ما تعاقد عليه[1].

٣ - أن يكون تعـدد عـقـود المستـأجريـن لنفس العين لمدة واحـدة أو لمدد متداخلة: بأن يرد عقد كل منهم على نفس المدة التي ورد عليها عقد غيره، أو تكون هناك مـدة معينة تشـترك فـيـها العـقود المتعـددة. مثـال الحالة الأولى: أن يؤجر شخص -ذو أهلية تأجير- عيناً واحدة لـعدة مستأجرين مختلفين في المدة من أول يناير ١٩٩٥ إلى آخر ديسمبر ١٩٩٧ ومثال الحالة الثانية: أن يؤجر هذا الشخص نفس العين لعدة مستـأجرين، مدة عقد الأول من أول يناير١٩٩٥ إلى آخر ديسـمبـر ١٩٩٧ ومدة عقـد الثاني من أول يناير ١٩٩٦ إلى آخـر ديسمـبر ١٩٩٧، ومدة عقد الثالث من أول يناير ١٩٩٦ إلى آخـر ديسمبر ١٩٩٨، ففي هذه الحالة تكون المدة من أول يناير ١٩٩٦ إلى آخر ديسمبر ١٩٩٧ مدة مشتركة بين المستأجرين الثلاثة، فيتحقق التزاحم فيما بينهم.

٥٤- المفاضلة بين المستـأجرين المتزاحمين: لـم يفرد قانون المعـاملات المدنية نصاً خـاصاً يمكن على أساسه تفـضيل أحد المستـأجرين المتزاحمين علـى غيره، كمـا فعل ذلك القـانون المدني المصري[2]، ولذلك ينبـغي اللجوء إلى القـواعد العـامة في الوفـاء، مع الاستـرشاد بحكم المادة(١٤) من قـانون إيجار الأمـاكن

---

(١) من قضاء محكمة النقض المصرية على سبيل المثال:

- عقد إيجار نتيجة إكراه: ٤/ ٥/ ١٩٧٧ (الطعن رقم ٢٠٦ للسنة ٤٣ق)
- عقد إيجار صوري: ٢١/ ٣/ ١٩٨١ (الطعن رقم ٦٥٤ للسنة ٤٦ ق)

(٢) المادة (٥٧٣) مدني مصري «١- إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستـأجر آخر يده على العـقار المؤجر أو قبل أن يتـجدد عقد إيجـاره، فإنه هو الذي يفضل. ٢- فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المسـتأجرين ، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض». وانظر في شرحها، السنهوري ، الوسيط :٦/ ٣٨٢ -٣٩٦

رقم١٠٢ لسنة ١٩٩٤، وذلك على الوجه الآتي:

أ - القواعد العامة في الوفاء بالالتزام: تنص المادة (٣٩١) من قانون المعاملات المدنية على أن: «١ - أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه. ٢- وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان مع مراعاة ما تقرره أحكام القوانين خلافاً لذلك»[١] وحكم هذه المادة هو الذي تحل على أساسه مسألة التزاحم بين المستأجرين، لأن العلاقة بين الموجر والمستأجر تخضع لأحكام الحق الشخصي. فالمستأجر ليس له إلا حق شخصي في ذمة المؤجر، ومن ثم يكون دائناً عادياً، فلا يتقدم على غيره من المستأجرين ولو كان تاريخ عقده ثابتاً أو سابقاً على تاريخ عقودهم، لأن الدائنين العاديين بمنزلة سواء، لا تميز بينهم في ذلك بسبب تاريخ نشوء حقوقهم أو تاريخ استحقاق الوفاء بها، مهما يكن مصدر هذه الحقوق» [٢] ونتيجة ذلك: ان المستأجر الذي يضع يده على الشيء المؤجر قبل غيره من المستأجرين يكون له وحده حق الانتفاع بالعين المؤجرة، حتى لو كان تاريخ عقده متأخراً على تاريخ العقود الأخرى، لأن العبرة هنا بالأسبقية في وضع اليد، الذي يعتبر بمثابة استيفاء للحق، لا فرق في ذلك بين إيجار المنقول أو إيجار العقار[٣].

ب - حكم المادة (١٤) من القانون رقم ١٠٢ لسنة١٩٩٤: تنص هذه المادة على أنه: «إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر، فإن الإيجار يكون نافذاً في حق المالك الجديد، ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة، على أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صوريته أو أثبت غشاً يبطله». وجه الاسترشاد بحكم هذه المادة قياس كل من ثبت له حق يتعلق بالعين المؤجرة على مالك العين في شروط سريان الإيجار في مواجهته، وأهمها:

---

(١) المذكرة الإيضاحية: ص٣٩٦-٤٠١.

(٢) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، ص٤٠٠.

(٣) محمود جمال الدين زكي، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، الكويت ١٩٧١ - ١٩٧٢، ص٤١٤٠. عبدالباقي حسن، عقد الإيجار، ص١٨٨ - ١٩١. وقارن: عبدالفتاح عبدالباقي، المرجع السابق، ص٢٧٨.

١ - أن يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة.

٢ - وأن يكون حسن النية في شغله إياها.

وحسن النيـة يفترض أن المستـأجر الذي ينبغي تفـضيله، هو من وضع يده على الشيء المؤجـر في مدة سـريان عقـده، ودون أن يكون عقـده صورياً، أو شابه أي غش يـؤثر على صحتـه. ومن المتفق علـيه: أن الغش يتوافـر في حق المستـأجر إذا كـان يعلم أن لنفس العين مـستـأجراً آخـر. يكتفي بعض الـشراح بعلمـه بذلك وقت الإجارة، بينمـا يرى آخرون ضـرورة هذا العلم وقت وضع اليد على العين المؤجرة[1].

ثالثاً: الجزاء المترتب على التعرض القانوني الصادر من الغير

٥٥ - ضمان التـعرض وضمان الاسـتحقاق: إذا ادعى أجنبي حقـاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتـعارض مع ما للمسـتأجر من حقـوق بمقتضى عقـد الإيجار، وتعرض لـلمستـأجر مـادياً أو قضـائياً أثناء مـدة الإجارة، يصـير المؤجر مـلزماً بضمان هذا التعرض. فإن استطاع أن ينفذ التزامه تنفيذاً عينياً، بأن يحمل الغير على وقف تعرضـه، فهذا هو ضمـان التعرض، وهو التزام أصلي، وإن عـجز عن ذلك، بأن قـضى للمتـعـرض بما يدعيـه من حق على العين المؤجـرة، فقـد وجب على المؤجـر أن يعـوض المستـأجـر عن حـرمانه من الانتـفـاع الناتج عن استحقاق العين كلياً أو جزئياً للمـدعي المتعرض، وهذا هو ضمان الاستحقاق، وهو التزام جزائي[2]. فنخص كلاً منهما بدراسة موجزة.

٥٦-أ- ضمان التعـرض: «إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمـستأجر من حقـوق بمقتـضى عقـد الإيجار، وجب على المسـتأجر أن يبـادر إلى إخطار

(١) السنهـوري ، الوسيط : ٦/٣٨٦-٣٨٧. محـمـود جمـال الدين زكي، المرجع السـابق، ص٤١ . سليمـان مرقس. نفس المرجع ص٢٦٧ . عبـدالفتاح عبـدالباقي، عقـد الإيجار، ص٢٨٠ . عـبدالخـالق حـسن، عـقـد الإيجار، ص١٩٢. وقـارن حكم مـحكمـة النقض الفرنسية: ١/٦/١٩٥٤ (D.,1954.P.75)

(٢) السنهوري ، المرجع السابق، ص٣٤٦ - ٣٤٧. عبدالفتاح عبدالباقي، نفس المرجع ، ص ٢٥٠ . محمد عزمي البكري، المرجع المتـقدم، ص٥١٤ -٥١٥ . مالوري وإينى ، العقود الخاصة، ص٣٧١.

المؤجر بذلك»[1] لأن «الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشيء عن تقصيره أو تعديه»[2] فإذا أخذ التعرض شكلاً مادياً، فإن المستأجر يعتبر مقصراً إذا لم يخطر المؤجر به، فقد يكسب المتعرض ملكية العين المؤجرة بوضع يده عليها. وإذا أخذ التعرض شكلاً قانونياً، فإن المستأجر يعتبر مقصراً إذا لم يخطر المؤجر به، فقد يستطيع إبطال هذا الادعاء ، وينتفي التقصير عن المستأجر إذا أخطر المؤجر بالتعرض في وقت مناسب ، مهما يكن شكل هذا الإخطار.[3] كذلك ينتفي التقصير عن المستأجر إذا لم يخطر المؤجر بالتعرض لثبوت حق المتعرض والتأكد من أنه سوف يكسب الدعوى، أو لأن المؤجر كان يعلم بالتعرض ومن قبيل تحصيل الحاصل إخطاره به.[4]

٥٧ - دفع المؤجر تعرض الغير للمستأجر: بمجرد أن يعلم المؤجر بالتعرض ينبغي عليه أن ينفذ التزامه بضمان التعرض تنفيذاً عينياً[5]. فإن أخذ التعرض صورة عمل مادي -يستند فيه المتعرض إلى حق يدعيه- وجب على المؤجر دفعه بالاستناد إلى الإجراءات التي أتاحها له القانون، كرفع دعوى الحيازة، أو استردادها، أو رفع دعوى منع التعرض، أو دعوى وقف الأعمال الجديدة، ولا يعتبر قد أوفى بالتزامه ضمان التعرض إلا إذا نجح فعلاً في دفع التعرض، وإلا أصبح ملتزماً بضمان الاستحقاق مهما بذل من جهد، لأن ضمان التعرض التزام بتحقيق نتيجة وليس التزاماً ببذل عناية.[6]

وإذا كان التعرض في صورة دعوى يقيمها الغير على المستأجر، وجب

---

(١) من المادة (٥٧٣) مدني مصري. وانظر أيضاً نص المادة (٥٨٥) من نفس القانون.

(٢) من المادة (٧٧٦) معاملات مدنية. المذكرة الإيضاحية، ص٦٣٤.

(٣) نقض مدني مصري: ١٩/١/١٩٥٠ (طعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ق)

(٤) نقض مصري :١/٢/١٩٤٠ (طعن رقم ٥١ لسنة ٩ق)

(٥) وقد اجازت محكمة النقض الفرنسية للمستاجر ان يحبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض عنه. (Civ.,20.4,1921.d.,1922.1.181)
وبنفس الحل قضت محكمة النقض المصرية في :٢٤/٥/١٩٨٢ (طعن رقم ٦٤٥ لسنة ٤٧ ق)

(٦) السنهوري ، الوسيط : ٦/ ٣٥٠. عبدالناصر العطار ، المرجع السابق، ص٥١٧.

على المؤجر أن يتدخل فيها بمجرد علمه، أما المستأجر فيحق له أن يبقى في الدعوى أو أن يطلب إخراجه منها. وفي هذه الحالة أيضاً: لا يعتبر المؤجر قد أوفى بالتزامه ضمان التعرض إلا إذا نجح فعلاً في دفع دعوى المتعرض، وحينئذ يكون قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً، ولا يحق للمستأجر أن يطالبه بتعويض ما عسى أن يكون قد أصابه من ضرر وإنما يرجع على المتعرض لأنه لم يكن محقاً في تعرضه[1].

٥٨ - ب - ضمان الاستحقاق: إذا لم يتمكن المؤجر من دفع تعرض الغير للمستأجر المبني على سبب قانوني، فقد أصبح ملزماً بضمان الاستحقاق، وتطبق حينئذ أحكام المادة(٧٧١) من قانون المعاملات المدنية، التي تنص على أنه: «إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طبقاً للعقد، جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر: «وهذه الأحكام هي مجرد تطبيق للقواعد العامة التي أوردها قانون المعاملات المدنية في حالة عدم الوفاء بالالتزام بوجه عام، وقد سبق أن بحثناها عند الحديث عن الجزاء المترتب على التعرض الشخصي[2].

٥٩ -١- فسخ الإجارة، للمستأجر أن يطلب فسخ الإجارة إذا ترتب على التعرض حرمانه من الانتفاع بالشيء المؤجر، أو اختل انتفاعه به اختلالاً جسيماً يبرر الفسخ[3]، على أن طلب المستأجر الفسخ يخضع لتقدير القاضي، فله أن يحكم بالفسخ، وله كذلك أن يكتفي بإنقاص الأجرة أو بالتعويض، إذا لم يجد مبرراً كافياً لفسخ الإجارة[4]..

٦٠ -٢ إنقاص الأجرة: قد يرى المستأجر أن طلب الفسخ غير ملائم له، وقد يقدر أن القاضي لن يجيبه إلى طلبه، فيقنع بطلب إنقاص الأجرة، وحينئذ

(١) وفي هذه الحالة تسري أحكام التعرض المادي الصادر من الغير، التي سبق بيانها في فقرات (٢٤٣-٢٥٩)

(٢) في الفقرات (٢٣٧-٢٣٩)

(٣) السنهوري، الوسيط : ٦/٣٥٨.

(٤) انظر المادتين (٢٧٢/ ٢) و(٣٥٩) من قانون المعاملات المدنية. وانظر كذلك نقض مدني فرنسي بتاريخ ١١/ ١٠/ ١٩٨٩(D.,1991.525.n.p.Ancel)

لا يحق للقاضي أن يحكم بالفسخ، لأن طلب إنقاص الأجرة لا يتضمن طلب الفسخ، بل يجب أن يحكم بإنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع بالشيء المؤجر، لما سبق أن بيناه من أن الأجرة تقابل الانتفاع[1].

٦١-٣ - التعويض: للمستأجر أن يطلب تعويض الضرر الذي أصابه من جراء تعرض الغير له وعدم نجاح المؤجر في الوفاء بالتزامه ضمان التعرض، دون نظر إلى ما عسى أن يكون قد طلبه من الفسخ أو إنقاص الأجرة، ذلك أن التزام المؤجر بالضمان هو التزام بنتيجة يثبت الإخلال به بمجرد اختلال الانتفاع، دون حاجة إلى إثبات خطأ من جانبه، وحتى لو ثبت أنه كان حسن النية.[2]

٦٢ - تعديل مسئولية المؤجر: أحكام ضمان التعرض ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على تعديلها بالتشديد أو بالتخفيف. مثال التشديد: أن يشترط المستأجر الحق في فسخ الإجارة إذا تعرض له الغير بما يؤثر، ولو بصورة بسيطة في الانتفاع بالعين المؤجرة، ومثلا التخفيف: أن يشترط المؤجر إعفاءه من الضمان إذا تعرض له الغير ومنعه من الانتفاع بحديقة الدار المؤجرة، مع ملاحظة التقيد بحكم المادة (٧٧٥) معاملات مدنية، الذي يقضي بأن: «كل اتفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان»[3].

---

(١) الفتاوى الهندية: ٤/٤٣٨. وانظر: نقض مدني مصري في ٨/٤/١٩٧٥ (الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ق)

(٢) انظر الموارد (٣٨٦ - ٣٨٨) معاملات مدنية. وانظر من أحكام القضاء: (Paris,7.11.1949,G.P,1950.11.412) نقض مدني مصري: ١٤/٦/١٩٧٣ (الطعن رقم٣٣٢ لسنة ٣٨ق)

(٣) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، ص٦٣١ . السنهوري ، الوسيط : ٦/٣٦٠-٣٦٣. مالوري وإيني. العقود الخاصة، ص٣٦٨-٣٦٩. وانظر : حكماً لمحكمة النقض الفرنسية في: ٢٥/١٠/١٩٤٦ (D.,J.,88) وفي حكم آخر لها قضت بأن التزام الضمان ليس إلا امتداداً لالتزام التسليم، ولا يمكن إعفاء المؤجر منه: Civ.1,11.10.1989,B.1,no

٦٣- ضمان استحقاق الإجارة في الفقه الإسلامي :[١] إذا تعرض أجنبي للمستأجر وادعى حقاً له يتعارض مع انتفاعه المقصود من الإجارة ، ثم لم يثبت هذا الحق المدعى، فإن المتعرض يعتبر غاصباً، وتطبق عليه أحكام الغصب التي سبق عرضها، أما إذا ثبت صحة ما يدعيه، فإن المؤجر يعتبر فضولياً، وتطبق عليه حينئذ أحكام العقد الموقوف[٢]، فإن أجاز المستحق عقد الإيجار - وكانت إجازته قبل استيفاء المنفعة- نفذت الإجارة عند الحنفية[٣]، وكانت الأجرة للمالك، لأن المعقود عليه لا يزال قائماً، أما إن أجاز المستحق عقد الإيجار بعد استيفاء المنفعة، لم تجز إجازته، لأن المنافع وقت الإجازة معدومة، فلا يبقى العقد، وتكون الأجرة للعاقد.

وعند المالكية [٤]، إذا كان المؤجر ذا شبهة في ملك المأجور، ومضى من الإجارة بعض مدتها، ثم استحقت العين المؤجرة، فيخيّر المستحق بين فسخ الإجارة أو إبقائها إلى مدتها، ولا شيء له فيما مضى من الأجرة، لأن شبهة الملك جعلت المؤجر يفوز بالغلة.

والظاهر -عند الشافعية[٥] أن استحقاق المأجور المعين مثل تلفه، فتنفسخ الإجارة، لفوات المعقود عليه.

وكذلك عند الحنابلة[٦] ، فإنهم يرون أن الإجارة إذا وقعت على شيء معين، ثم ظهر المأجور مستحقاً تبيّنا أن العقد باطل، ولا يلزم المؤجر بالبدل، وإذا وقعت على شيء موصوف في الذمة، فخرج مستحقاً، لم يبطل العقد، وعلى المؤجر أن يسلم بدله، لأن المعقود عليه غير متعين.

---

(١) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته:(٥/ ٣٦٣ -٣٦٤. عبدالناصر العطار، المرجع السابق، ص٥٢٥-٥٢٦

(٢) محمد زكي عبدالبر، العقد الموقوف، مجلة القانون والاقتصاد. مارس . يونيو ١٩٥٥، ص١٠٩-٢٠٢

(٣) الكاساني ، بدائع الصنائع(٤/ ١٧٧)

(٤) الدسوقي والدردير، المرجع السابق : ٣/ ٤٦٣ .

(٥) الشربيني ، مغني المحتاج (٢/ ٣٥٥-٣٥٧)

(٦) ابن قدامة ، المغني (٥/ ٤٣٢).

خاتمة

نخلص من كل ما تقدم إلى أن قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، قد عنى بحماية المستأجر -وهو الطرف الضعيف في عقد الإيجار- من تعرض المؤجر أو الغير له في انتفاعه بالعين المؤجرة.

وهذه الحماية تجد أصولها في أحكام الفقه الإسلامي ، فجاء المشرع الإماراتي بهذه الأحكام، وأجاد صياغتها، وأحسن سبكها، حتى وضعت في مصاف أرقى القوانين المدنية، ثم جاءت تطبيقات القضاء المعاصر، لتثبت أن الشريعة الإسلامية صالحة لكل زمان ومكان.

والله من وراء القصد.

المصادروالمراجع

١ - أحمد إبراهيم، المعاملات الشرعية المالية، القاهرة: ١٩٣٦.

٢ - أحمد أبوالفتح، المعاملات في الشريعة الإسلامية والقوانين المصرية، الطبعة الثانية، القاهرة، ١٩٢٣.

٣ - البغدادي، محمد بن غانم ، مجمع الضمانات، المطبعة الخيرية، ١٣٠٨هـ.

٤ - بالنيول وريبير وتانك، موسوعة القانون المدني الفرنسي، باريس: ١٩٥٦«مرجع فرنسي».

٥ - البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس ، كشاف القناع عن متن الإقناع، راجعه وعلق عليه : هلال مصيلحي، مكتبة النصر الحديثة، الرياض.

٦ - بوكارا، حق المؤجر في تأجير عين أخرى لممارسة مهنة مشابهة، مقالة بالفرنسية ، نشرت في الأسبوع القانوني ، باريس ١٩٧١.

٧ - جاسم علي سالم، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود ، القاهرة، ١٤١٠هـ -١٩٩٠.

٨ - ابن جزي، محمد بن أحمد الغرناطي، قوانين الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية، بيروت ١٩٦٨.

٩ - الحطاب ، محمد بن محمد بن عبدالرحمن، مواهب الجليل شرح مختصر خليل، مطبعة السعادة ١٣٢٩هـ

١٠- الخرشي ، أبو عبدالله محمد، فتح الجليل- شرح على مختصر خليل - المطبعة الشرفية بمصر: ١٣١٦هـ

١١- الدردير ، أحمد بن محمد، الشرح الصغير على أقرب المسالك، دار المعارف - القاهرة ١٩٧٣.

١٢- الدردير (السابق) ، الشرح الكبير على مختصر خليل - المسمى : منح القدير -عيسى الحلبي -مصر.

١٣- الدسوقي ، محمد بن أحمد بن عرفه، حاشية على الشرح الكبير السابق، ومطبوعة معه.

١٤- ابن رجب ، أبو الفرج عبد الرحمن ، القواعد ، دار المعرفة، بيروت.

١٥- ابن رشد ، أبو الوليد محمد بن أحمد بداية المجتهد ونهاية المقتصد، القاهرة ١٣٨٩هـ
١٦- الرملي ، محمد بن أبي العباس، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، ومعه: حاشية الشبراملسي، وحاشية المغربي الرشيدي، مصطفى البابي الحلبي - مصر ١٣٥٧هـ.
١٧- الزعبي، محمد ، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، مجلة مؤته للبحوث والدراسات ، مجلد ٥ عدد سنة١٩٩٠.
١٨- زكريا الأنصاري، أبو يحيى زكريا بن محمد، أسنى المطالب شرح روض الطالب، المطبعة الميمنية : ١٣١٣هـ
١٩- الزيلعي، فخر الدين عثمان بن علي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، وعلى هامشه حاشية شهاب الدين أحمد الشلبي، القاهرة ١٣١٣هـ ١٣١٥هـ.
٢٠ - السبكي، تقي الدين علي بن عبدالكافي، الطريقة النافعة في الإجارة والمساقاة والمزارعة، ضمن فتاوى السبكي، مكتبة القدسي: ١٣٥٦هـ
٢١ - السرخسي، أبو بكر محمد بن أحمد بن أبي سهل، المبسوط ، مطبعة السعادة، مصر، ١٣٢٤-١٣٣١هـ.
٢٢- سليمان مرقس، شرح القانون المدني- العقود المسماة، عقد الإيجار ، القاهرة ١٩٥٤.
٢٣- سليم بن رستم باز، شرح المجلة، بيروت ١٨٨٨.
٢٤- السنهوري ، عبدالرزاق أحمد، عقد الإيجار ، القاهرة: ١٩٢٩.
٢٥- السنهوري (السابق)، الوسيط في شرح القانون المدني، القاهرة ١٩٦٣، الجزء السادس. وقد رجعنا في بعض المواضع إلى طبعة ١٩٨٨، التي قام بتنقيحها وإضافة ماجد من قضاء وفقه وتشريع: مصطفى محمد الفقي.
٢٦- الشربيني ، محمد الشربيني الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني الفاظ المنهاج، مطبعة الحلبي- مصر ١٣٥٢هـ ١٩٣٣.
٢٧ - الشوكاني، محمد بن علي ، نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار، المطبعة المنيرية ، مصر ١٣٤٤هـ
٢٨- الشيرازي ، أبو إسحاق إبراهيم بن علي ، المهذب، القاهرة، ١٣٤٤هـ

٢٩ - ابن عابدين، محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، المعروف بحاشية ابن عابدين، الطبعة الثالثة ١٣٢٥هـ
٣٠ - عبدالخالق حسن، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، الجزء الرابع- عقد الإيجار ، الطبعة الأولى، دبي١٤١٠هـ ١٩٩٠.
٣١- عبد الرازق حسن فرج، نظرية العقد الموقوف في الفقه الإسلامي، القاهرة ١٩٦٨.
٣٢ - عبدالفتاح عبدالباقي، عقد الإيجار ، القاهرة ١٩٥٢. وكذلك رجعنا إلى طبعة ١٩٥٨.
٣٣- عبدالمنعم البدراوي، العقود المسماه -الإيجار والتامين- القاهرة ١٩٨٦.
٣٤- عبدالناصر العطار، شرح أحكام الإيجار، الطبعة الثالثة، القاهرة ١٩٩٠.
٣٥- علي حيدر ، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، نقله عن التركية : فهمي الحسيني، الطبعة الأولى ١٩٢٥-١٩٢٦.
٣٦- علي الخفيف ، أحكام المعاملات الشرعية، الطبعة الثانية، القاهرة ، ١٩٤٤م.
٣٧- المولف نفسه، الضمان في الفقه الإسلامي، القاهرة ، ١٩٧١م.
٣٨ - الفتاوى الهندية، المسماة بالفتاوى العالمكيرية، المطبعة الأميرية، بولاق، مصر ١٣١٠هـ ١٣١١هـ
٣٩ - ابن قدامة، موفق الدين عبدالله بن أحمد بن محمد المقدسي، المغني شرح مختصر الخرقي، ومعه الشرح الكبير على متن المقنع، دار الكتاب العربي ١٩٧٢، وقد رجعنا في بعض المواضع إلى طبعة المنار، ١٣٦٧هـ
٤٠ - القرطبي، أبو عبدالله محمد بن أحمد الأنصاري، الجامع لأحكام القرآن، طبعة دار الكتب المصرية ١٩٣٦.
٤١ - القصبي، أبو عبدالله محمد بن عبدالله بن راشد البكري، لباب اللباب، المطبعة التونسية، ١٣٤٦هـ
٤٢ - قليوبي وعميرة، أحمد بن أحمد القليوبي وأحمد البرلسي، حاشيتان على شرح الجلال المحلى على منهاج النووي، طبعة عيسى الحلبي، مصر الطبعة الأولى.
٤٣ - الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب

الشرائع، القاهرة ١٣٢٧هـ - ١٣٢٨هـ.
٤٤ - الكمال بن الهمام ، كمال الدين محمد بن عبدالواحد، فتح القدير شرح الهداية، وتكملته: نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار، لقاضي زاده، وبهامشه: شرح العناية على الهداية للبابرتي، وحاشية سعدي جلبي، القاهرة ١٣٥٦هـ.
٤٥ - مارجريت ، عقد حراسة المبني، رسالة بالفرنسية، باريس ١٩٤٣.
٤٦ - ماري وإيني، العقود الخاصة «بالفرنسية» باريس ١٩٩٢.
٤٧ - محمد جبر الألفي ، الفضالة - دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي، وقوانين بلدان الشرق الأوسط، مجلة الحقوق والشريعة- الكويت: العدد الثاني من السنة الثالثة، يوليو ١٩٧٩ ، والعدد الثالث من السنة الرابعة، أغسطس ١٩٨٠.
٤٨ - محمد زكي عبدالبر ، العقد الموقوف، مجلة القانون والاقتصاد- القاهرة، مارس/ يونيو ١٩٥٥.
٤٩ - محمد سلام مدكور، عقد الإجارة في الفقه الإسلامي المقارن ، القاهرة ١٩٨٣.
٥٠ - محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار، القاهرة ١٩٩٤.
٥١ - محمد قدري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، المكتبة المصرية، ١٣٣٨هـ.
٥٢ - محمد لبيب شنب، شرح أحكام الإيجار، القاهرة، ١٩٧٧.
٥٣ - محمد المنجي، حقوق المالك على العين الموجرة، الاسكندرية، ١٩٨٩.
٥٤- محمد يوسف موسى، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، القاهرة ١٩٨٧.
٥٥ - محمود جمال الدين زكي، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، مطبوعات جامعة الكويت، ١٩٧١-١٩٧٢.
٥٦- المرغيناني، برهان الدين ، الهداية شرح بداية المبتدي ، القاهرة، ١٣٢٧هـ.
٥٧- منذر الفضل وصاحب الفتلاوي، العقود المسماة، عمان، ١٩٩٣.

٥٨ - الموسوعة الفقهية، الكويت، الجزء الأول - الطبعة الأولى ١٤٠٠هـ - ١٩٨٠م مصطلح «إجارة» من ص٢٥٢ إلى ص٣٠٢.
٥٩ - ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم الأشباه والنظائر، تحقيق محمد مطيع الحافظ ، دار الفكر -دمشق ١٤٠٣هـ -١٩٨٣.
٦٠ - ابن نجيم (السابق) ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، الطبعة الأولى ١٣١١هـ وتكملته للشيخ محمد الشهير بالوري، المطبعة العلمية بمصر.
٦١ - النفراوي ، أحمد بن غنيم، الفواكه الدواني شرح رسالة ابن أبي زيد القيرواني، الطبعة الثالثة، مصطفى الحلبي، ١٣٧٤هـ - ١٩٥٥.
٦٢ - النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي، بيروت ١٤٠٥هـ.
٦٣ - النووي (السابق) المجموع شرح المهذب ، ومعه التكملة الأولى للسبكي، والتكملة الثانية للمطيعي، المكتبة العالمية - القاهرة ١٩٧١.
٦٤ - وهبة الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانوني المدني الأردني، دار الفكر - دمشق ١٤٠٧هـ ١٩٨٧.
٦٥ - المولف نفسه، الفقه الإسلامي، وأدلته، دار الفكر - دمشق، الطبعة الثالثة، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩.
٦٦ - المؤلف نفسه، نظرية الضمان -دراسة مقارنة- دمشق ١٩٨٢.
٦٧ - وزارة العدل (دولة الإمارات) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، أبوظبي ١٩٨٧.
٦٨ - وزارة العدل (المصرية) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، القاهرة ١٩٥٢.
٦٩ - وزارة العدل(المملكة الأردنية الهاشمية) القانون المدني، ومعه: المذكرة الإيضاحية التي نشرتها نقابة المحامين ،عمان ١٩٨٥.
٧٠ - أبويوسف يعقوب، كتاب الخراج ، وبهامشه: الجامع الصغير لمحمد بن الحسن الشيباني، الطبعة الأولى - المطبعة الأميرية ١٣٠٢هـ.